

REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

DIARIO DE SESIONES DE LA COMISIÓN PERMANENTE

CUARTO PERÍODO DE LA XLVII LEGISLATURA

5.ª SESIÓN

PRESIDE

EL SEÑOR SENADOR ERNESTO AGAZZI
Presidente

ACTÚAN EN SECRETARÍA LOS TITULARES HUGO RODRÍGUEZ FILIPPINI,
JOSÉ PEDRO MONTERO Y GUSTAVO SÁNCHEZ PIÑEIRO,
Y LOS SEÑORES PROSECRETARIOS TABARÉ HACKEMBRUCH LEGNANI Y MARTÍN FERNÁNDEZ

Concurre el señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, Francisco Beltrame, acompañado de la señora Subsecretaria del MVOTMA, Raquel Lejtreger, la Directora Nacional de Vivienda, Lucía Etcheverry, la Presidenta de la Agencia Nacional de Vivienda, Cristina Fynn, y la Presidenta del Banco Hipotecario del Uruguay, Ana Salveraglio

SUMARIO

1) TEXTO DE LA CITACIÓN

"Montevideo, 30 de enero de 2014.

La COMISIÓN PERMANENTE se reunirá el próximo martes 4 de febrero, a la hora 10:00, a fin de recibir al señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, al amparo de lo dispuesto por el artículo 119 de la Constitución de la República, para brindar información sobre: a) la gestión de la Agencia Nacional de Vivienda, en relación a lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley n.° 18.125, de 27 de abril de 2007 (activos adquiridos por parte del Poder Ejecutivo al Banco Hipotecario del Uruguay, como parte del proceso de capitalización de este último, al amparo del artículo 124 de la Ley n.° 18.046, de 24 de octubre de 2006); b) fundamentos, alcance y monto de los subsidios a la cuota dispuesta por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, de acuerdo con el convenio firmado con el Banco Hipotecario del Uruguay, que establece un proceso especial de otorgamiento de créditos hipotecarios, para la compra de vivienda promovida en el marco de la Ley n.° 18.795, de 17 de agosto de 2011.

José Pedro Montero
Secretario

Hugo Rodríguez Filippini
Secretario".

2) ASISTENCIA

ASISTEN: los señores Senadores **Carlos Baráibar**, **Carlos Moreira** y **Ope Pasquet**, y los señores Representantes **Pablo Abdala**, **Rodolfo Caram** (a partir de la hora 13:15), **Alberto Casas** (a partir de la hora 14:13), **Susana Pereyra**, **Iván Posada**, **Víctor Semproni**, **Rubenson Silva** y **Horacio Yanes**.

3) ASUNTOS ENTRADOS

SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 10).

–Dese cuenta de los asuntos entrados.

(Se da de los siguientes:)

"El Ministerio de Salud Pública remite respuestas a los siguientes pedidos de informes:

• solicitado por el señor Legislador Gustavo Espinosa, referente a la atención médica de emergencia con unidades móviles terrestres.

• solicitado por el señor Legislador Gerardo Amarilla, sobre la incidencia de la hidatidosis en nuestro país.

Además, remite respuesta de la Administración de los Servicios de Salud del Estado a un pedido de informes solicitado por el señor Legislador Alfredo Solari, referente a la entrega de medicamentos en la policlínica de Sayago.

–OPORTUNAMENTE FUERON ENTREGADAS A LOS SEÑORES LEGISLADORES AMARILLA, ESPINOSA Y SOLARI.

Asimismo, remite nota de la Comisión Nacional Honoraria de Zoonosis, relacionada con una exposición escrita presentada por el señor Legislador Ricardo Planchón, referente a la presencia de animales sueltos en la vía pública.

El Ministerio de Economía y Finanzas remite respuesta del Banco Central del Uruguay, a un pedido de informes solicitado por el señor Legislador Juan Manuel Garino, referente al otorgamiento de un aval a la empresa Cosmo SL.

El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente remite nota relacionada con la falta de saneamiento en la localidad de San Gregorio de Polanco, departamento de Tacuarembó.

–*TÉNGANSE PRESENTES*.

El señor Legislador Ope Pasquet, de conformidad con lo establecido en el artículo 118 de la Constitución de la República, solicita se curse un pedido de informes con destino al Ministerio de Industria, Energía y Minería y por su intermedio a la Administración Nacional de Combustibles, Alcohol y Pórtland (ANCAP), relacionado con la contratación realizada oportunamente con el astillero de la Armada para la construcción de un remolcador.

–*OPORTUNAMENTE FUE TRAMITADO*".

4) COMPARECENCIA DEL SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE, ARQUITECTO FRANCISCO BELTRAME

SEÑOR PRESIDENTE.- Se entra al Orden del Día con la consideración del asunto motivo de la convocatoria: "La Comisión Permanente se reunirá el próximo martes 4 de febrero, a la hora 10:00, a fin de recibir al señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, al amparo de lo dispuesto por el artículo 119 de la Constitución de la República, para brindar información sobre: a) la gestión de la Agencia Nacional de Vivienda, en relación a lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley n.° 18.125, de 27 de abril de 2007 (activos adquiridos por parte del Poder Ejecutivo al Banco Hipotecario del Uruguay, como parte del proceso de capitalización de este último, al amparo del artículo 124 de la Ley n.° 18.046, de 24 de octubre de 2006); b) fundamentos, alcance y monto de los subsidios a la cuota dispuesta por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, de acuerdo con el convenio firmado con el Banco Hipotecario del Uruguay, que establece un proceso especial de otorgamiento de créditos hipotecarios, para la compra de vivienda promovida en el marco de la Ley n.° 18.795, de 17 de agosto de 2011".

Se invita a pasar a Sala al señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, arquitecto Francisco Beltrame, y a la señora Subsecretaria, arquitecta Raquel Lejtreger.

(Ingresan a Sala el señor Ministro y la señora Subsecretaria de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente).

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE. Señor Presidente: queremos solicitar autorización para que nos acompañen la Directora Nacional de Vivienda, asistente social Lucía Etcheverry; la Presidenta de la Agencia Nacional de Vivienda, asistente social Cristina Fynn, y la Presidenta del Banco Hipotecario del Uruguay, contadora Ana Salveraglio.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se va a votar la autorización solicitada por el señor Ministro.

(Se vota:)

–9 en 9. **Afirmativa**. UNANIMIDAD.

De acuerdo con lo resuelto por el Cuerpo, se invita a ingresar a Sala a las señoras asesoras del señor Ministro.

(Ingresan a Sala las señoras asesoras del señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente).

–El miembro interpelante es el señor Legislador Posada.

Recordamos al Cuerpo que el régimen que ya votó la Comisión Permanente consiste en una introducción con las preguntas del señor Legislador interpelante, que no tiene límite de tiempo, y una respuesta del señor Ministro o del miembro del equipo que considere adecuado que responda, que tampoco tiene límite de tiempo. Si fuera necesario, el miembro interpelante haría una segunda intervención y luego se abriría el debate en la Comisión Permanente.

SEÑOR POSADA.- ¿Me permite, señor Presidente?

El régimen de la interpelación es el establecido en el Reglamento de la Cámara de Diputados. Desde ese punto de vista, las intervenciones tanto del señor Ministro como del miembro interpelante no están regladas por un número sino en función del desarrollo de la sesión. Quería dejarlo claro, porque no es el mismo procedimiento que seguimos en la sesión pasada, en oportunidad de actuar en un régimen de Comisión General.

SEÑOR PRESIDENTE.- Es así, señor Legislador. Ese es el sentido que tuvo mi introducción; así que us-

ted tiene libertad para presentar el tema y el señor Ministro de brindar las explicaciones correspondientes.

SEÑOR POSADA.- Señor Presidente: antes que nada, quiero agradecer al señor Ministro y demás autoridades del Ministerio, de la Agencia Nacional de Vivienda y del Banco Hipotecario que están presentes.

Pienso que en materia de política de viviendas, nuestro país debe generar una reflexión con sentido autocrítico y, además, reafirmar algunos conceptos que, a mi juicio, es fundamental tener presente a la hora de desarrollarla.

En ese sentido, la referencia ineludible en materia de vivienda para nuestro país es la Ley n.° 13.728. ¿Por qué? Porque en ella se fijan algunos principios generales que deberían ser orientadores de todo lo que en materia de política de vivienda se desarrolla en este país.

Esa ley, que quizás sigue siendo una muestra de lo que como política de Estado debe desarrollarse en materia de vivienda, revela algunos contenidos que, en todo caso, no han podido cristalizarse a lo largo del tiempo después de los sucesivos Gobiernos que tuvieron responsabilidades de gestión, y que nos plantean una interpelación sobre el compromiso que el propio sistema político debe desarrollar para tratar de cumplir con esos principios.

Hago mención, por ejemplo, al artículo 1.° de la Ley n.° 13.728, que dice: “Toda familia, cualesquiera sean sus recursos económicos, debe poder acceder a una vivienda adecuada que cumpla el nivel mínimo habitacional definido en esta ley. Es función del Estado crear las condiciones que permitan el cumplimiento efectivo de ese derecho”.

Creo que este principio general de alguna manera se relaciona con alguna propuesta que hace muchísimos años desarrollara Carlos Vaz Ferreira, planteando como uno de los derechos fundamentales el derecho para habitar, es decir, considerar como un derecho básico de todo ser humano el de tener un espacio donde habitar. Me parece que ese debe ser un elemento a tener en cuenta primordialmente en una estrategia a largo plazo como la que, sin duda, es todavía, a pesar del paso del tiempo, la Ley n.° 13.728, que sigue dejando algunos postulados fundamentales de lo que debe desarrollarse en materia de política de vivienda.

Dentro de los principios generales del crédito, en el artículo 32 se hace mención a que todos los préstamos de vivienda y los préstamos para locales nuevos no destinados a vivienda, mencionados en la Sección 4 del Capítulo IV, que se concedan al amparo de esta ley, suponen la devolución total en su valor actualizado.

Pido que se preste especial atención a lo que se señala a continuación de este artículo 32 de la Ley n.° 13.728, que sigue vigente. Dice: “En consecuencia solo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del beneficiario, con las debidas garantías, y mediante el sistema de reajuste que esta ley establece [...]”. Recordemos que acá se crea la Unidad Reajustable y también el Índice Medio de Salarios como forma de establecer un criterio para el reajuste de las cuotas, pero atención con este objetivo que, de alguna manera, explica la razón de ser de la creación de la Unidad Reajustable y del Índice Medio de Salarios. Reitero que dice: “En consecuencia solo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del beneficiario, con las debidas garantías, y mediante el sistema de reajuste que esta ley establece para compensar la pérdida de poder adquisitivo de la moneda”.

¿Cuál era la preocupación central del Legislador en el año 1968? Recordemos el contexto en el que vivía nuestro país: una situación inflacionaria, una inflación de dos dígitos y, a veces, de más, y el hecho de que los préstamos tuvieran como objetivo la no pérdida del valor del poder adquisitivo de la moneda era la preocupación que llevó a generar la creación de la Unidad Reajustable y a encomendar al Instituto Nacional de Estadística la elaboración del Índice Medio de Salarios como forma de tener una regla de ajuste a los efectos de evitar la pérdida del poder adquisitivo de esos préstamos que se iban a otorgar a través de los distintos instrumentos que se refieren en la ley.

Hago esta referencia porque creo que esa preocupación era válida en el año 1968, en un contexto hiperinflacionario. En aquellos años se hablaba de un fenómeno que recién empezaba a conocerse en la economía: la “estanflación”, es decir, el estancamiento con inflación. ¡Y vaya si nuestro país tiene respecto a esa experiencia económica recuerdos bien vividos en el sentido de que fue un largo período de estancamiento o de crecimiento muy moderado con una inflación realmente importante! En los hechos, la Unidad Reajustable vino a cumplir, en ese contexto, el rol de posibilitar el desarrollo de un mercado de préstamo para vivienda. ¡Y vamos a no engañarnos!: ese mercado de préstamos para vivienda tenía exclusivamente un único actor, que era el Banco Hipotecario del Uruguay.

La Ley n.° 13.728 fue y sigue siendo una referencia ineludible en materia de fijar los objetivos y los principios de la política de vivienda y de la promoción del movimiento cooperativo como elemento central del desarrollo del acceso a la vivienda –especialmente el sistema de vivienda por ayuda mutua, que ha cumplido un rol fundamental en ese sentido–, pero

uno siente que hubo deficiencias desde el punto de vista del diseño y de la aplicación de esas políticas por parte del Estado.

Digo esto porque si bien en la ley claramente se expresaba el sentido social de procurar que los sectores de menores ingresos tuvieran la posibilidad de acceso a la vivienda, el Banco Hipotecario, que era el único actor en materia de financiamiento, que tenía que cumplir con su rol de financiador de préstamos para vivienda, se vio obligado por la circunstancia y porque era lo que tenía establecido en su marco de acción a dar financiamiento a familias de ingresos superiores a las 60 Unidades Reajustables y también a familias de ingresos inferiores a las 60 Unidades Reajustables. Este hecho, que de alguna manera determina el desarrollo de la política de vivienda durante muchos años, es una de las razones, aunque no la única porque hubo un problema de gestión importante en el Banco Hipotecario al tener que cumplir ese rol de financiar también el acceso a la vivienda de las familias de menores recursos, lo que supuso dificultades en su gestión.

Recién a partir de la creación del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, nuestro país establece claramente un diseño de aplicación de las políticas de vivienda que se adecua a las necesidades. Allí viene la primera experiencia del SIAV; se establece claramente que es el Ministerio el que desarrollará las políticas de vivienda para las familias con ingresos menores a 60 Unidades Reajustables y, de alguna manera, también se acota el rol del Banco Hipotecario del Uruguay.

Yo no quiero establecer un largo razonamiento sobre las circunstancias que llevaron al estado actual de situación, porque no es el objetivo de este llamado a Sala, pero sí importa señalar que esa realidad tuvo incidencias fundamentalmente en la composición de la cartera de deudores del Banco Hipotecario del Uruguay y en la posterior situación de insolvencia, crisis mediante –en aquel momento se tomaron varias decisiones equivocadas en la dirección del Banco Hipotecario que tuvieron reflejo durante el período de la crisis–, en la que contribuyeron una serie de factores, entre otros este que anotaba.

Ante esa situación de insolvencia, a la que se enfrenta fundamentalmente el Gobierno que asume el 1.° de marzo de 2005, se busca una solución que tiende a capitalizar el Banco Hipotecario. En el artículo 124 de la Ley n.° 18.046 –una modificación presupuestal que acompañó una Rendición de Cuentas– se establece la autorización al Poder Ejecutivo para que, a través del Ministerio de Economía y Finanzas, asuma pasivos y reciba activos del Banco Hipotecario con la finalidad de contribuir a la implementación de la reestructura del banco que le permita su funcionamiento con la solvencia y la liquidez adecuada para desarrollar su actividad hipotecaria. Creo que este paso, y esto hay que reconocerlo, fue una decisión exitosa del Gobierno para buscar un sistema de capitalización a través de la compra de cartera por parte del Poder Ejecutivo, de forma de dar al Banco Hipotecario la posibilidad de acceder a nuevos recursos y de comenzar un proceso de reformulación de las políticas en materia de préstamo para el acceso a la vivienda, es decir que volviera a cumplir su rol.

Posteriormente, la Ley n.° 18.125 establece una serie de modificaciones en lo que es la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay. Yo diría que con la Ley n.° 18.125 se completa todo el proceso de reorganización del Banco Hipotecario, se crea la Agencia Nacional de Vivienda y se le encomienda que se haga cargo de todo lo que tiene que ver con los activos que el Poder Ejecutivo había adquirido al Banco Hipotecario del Uruguay a través de los fideicomisos. Es decir que a través de este mecanismo la Agencia Nacional de Vivienda pasa a desarrollar la gestión de las carteras de deudores que habían integrado los fideicomisos. Me parece que este es uno de los temas que está planteado en este llamado a Sala. Entiendo que la Agencia Nacional de Vivienda debió enfrentarse a una situación particularmente compleja, dado que esas carteras tenían una muy distinta composición. Creo que otro hecho que caracterizó este proceso de elección de los activos que integraron los fideicomisos es que no se realizó en función de los ingresos de los núcleos familiares que habían contraído los préstamos –este podía haber sido un criterio a tomar en cuenta, dadas las definiciones en materia de política de vivienda– y que constituían la cartera de deudores del Banco Hipotecario, sino que se utilizaron otros criterios. En todo caso, oportunamente, preguntaremos sobre esto al señor Ministro. Lo que está claro es que el criterio de los ingresos de los núcleos familiares no estuvo presente como un elemento central a la hora de la decisión, más allá de que, seguramente, identificando sobre todo a las cooperativas que acceden a la vivienda, se pueda inferir que algunos de esos sectores tienen niveles de ingresos inferiores a las 60 Unidades Reajustables.

Ese largo proceso termina en la Ley n.° 18.125. El artículo 19 de dicha ley –que corresponde al grupo de artículos que refieren a la creación de la Agencia Nacional de Vivienda–, cuyo *nomen iuris* es "Transferencia de activos del BHU", establece: La Agencia se hará cargo de los activos que se determinen por los actos o convenios que se celebren entre el Poder Ejecutivo y el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) en cumplimiento de la autorización prevista en el artículo 124 de la Ley n.° 18.046, de 24 de octubre de 2006. La transferencia de activos en favor de la Agencia operará de pleno derecho en

la fecha en que se celebren los actos o convenios respectivos, o en la fecha que en ellos se indique. Los registros públicos procederán a la registración de la transferencia con la sola presentación del certificado notarial que expedirá la Agencia con referencia precisa a los datos individualizantes de cada bien raíz, título y modo de adquisición y a la inscripción del instrumento antecedente. La Agencia se hará cargo de todas las deudas correspondientes a los activos transferidos. Se entenderán implícitamente comprendidos en la transferencia de estos activos, los contratos que el BHU hubiera celebrado con referencia a dichos inmuebles.

Menciono este contexto, simplemente, para establecer el marco de referencia de las preguntas que oportunamente haremos con relación a este tema.

También quiero referir al contexto relativo al segundo punto motivo de esta convocatoria, vinculado a los préstamos otorgados a través de un convenio firmado entre el Banco Hipotecario del Uruguay y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente en lo que se ha dado en llamar, en el marco de lo que fue la Ley n.° 18.795, la vivienda promovida, es decir, la promoción, a través de exenciones tributarias, de la construcción de viviendas de interés social. En realidad, el centro de nuestras preocupaciones con relación a este convenio tiene que ver con los topes establecidos como objeto de la financiación, primero, a través del préstamo del Banco Hipotecario y, segundo, mediante el subsidio de la cuota, que puede llegar a ser hasta del 50 %.

En función de estos aspectos, en esta primera intervención vale la pena ir directamente a las preguntas que queremos hacer al señor Ministro Beltrame, para luego, en una segunda intervención y a partir de sus respuestas, entrar en el intercambio de ideas.

En primer lugar, con relación a los activos de los fideicomisos administrados por la Agencia Nacional de Vivienda, queremos saber si el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente o, en su caso, la Agencia Nacional de Vivienda, participaron en la definición de los criterios con que se integraron los fideicomisos al amparo del artículo 124 de la Ley n.° 18.046, de 24 de octubre de 2006.

En segundo término, queremos saber si al día de la fecha el señor Ministro tiene conocimiento de cuáles fueron los criterios utilizados para la composición de esos fideicomisos. En caso afirmativo, consultamos si puede explicar la composición de los activos que integraron cada uno de los fideicomisos.

En tercer lugar, preguntamos al señor Ministro si puede detallar, por cada uno de los fideicomisos, la cantidad de clientes y el importe adeudado.

La cuarta pregunta –este me parece un punto central de nuestro planteo y es sobre lo que, en definitiva, queremos debatir y reflexionar con el señor Ministro– refiere a qué directivas impartió la Agencia Nacional de Vivienda a efectos de recuperar los activos que fueron transferidos, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley n.° 18.125, de 27 de abril de 2007.

La quinta pregunta está directamente relacionada con la anterior. Solicitamos que, en cumplimiento de esas directivas, se detalle, por fideicomiso, los resultados obtenidos, esto es, el monto total recuperado y el monto de lo adeudado, es decir, el monto de los créditos pendientes.

La sexta pregunta tiene que ver con un suelto de prensa de hace pocos días, que cita fuentes de la Agencia Nacional de Vivienda; se trata de datos que eventualmente podrían ser relevantes para el tema que estamos considerando hoy. En un diario capitalino –estoy refiriéndome al diario *El Observador*, en su publicación del día sábado 18 de enero de 2014–, reitero, citando fuentes de la Agencia Nacional de Vivienda, aunque no se las identifica, se afirma: [...]12.400 (el 26 %), han cancelado la deuda, porque terminaron de pagar o liquidaron lo que debían tras un reanálisis de su situación. De los más de 35 mil clientes que aún pagan, el 50 % ha sido beneficiado con un nuevo plan de pago o una refinanciación".

Queremos saber si la información contenida en esta nota de la cual tenemos copia –es bastante más extensa– se ajusta a lo actuado por la Agencia Nacional de Vivienda.

Este es un tema puntual acerca del cual en estos días se han hecho comentarios de diversa naturaleza en los medios de comunicación. Me parece que es importante conocer la opinión del señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Queremos saber cuál es la situación actual del complejo habitacional CH 20, ubicado en la rambla y Río Negro, especificando los fundamentos de las resoluciones adoptadas por la Agencia Nacional de Vivienda.

El segundo punto que está contenido en el Orden del Día, tiene que ver con el convenio firmado entre el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y el Banco Hipotecario del Uruguay.

Con respecto a este punto nos interesa conocer cuáles son los valores de mercado máximos en cuanto a las viviendas construidas al amparo de la Ley n.° 18.795, de 17 de agosto de 2011, de acceso a la vivienda de interés social, que el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente está dispuesto a cofinanciar, subsidiando la cuota de

los préstamos otorgados por el BHU, según sean de uno, dos, tres o cuatro dormitorios y estén ubicadas en las ciudades de Montevideo, Colonia, Maldonado y Ciudad de la Costa o en el resto del interior del país. Hago referencia a que esta fue la división que se hizo, a los efectos de establecer los valores máximos. Por tal motivo, lo señalo en esta pregunta.

Por otra parte, queremos saber cuántas familias postulantes se han presentado al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, solicitando el subsidio a la cuota; cuántas han sido aceptadas como sujeto de crédito por el BHU; cuál es el monto autorizado presupuestalmente para ser aplicado a estos programas de subsidio a la cuota y cuáles deben ser los ingresos para que las familias postulantes puedan acceder a la compra de una vivienda de uno, dos, tres o cuatro dormitorios.

Haré llegar estas preguntas al señor Ministro, de manera de que tenga una copia por escrito que facilite su respuesta posterior.

Con esto cierro mi primera intervención, señor Presidente.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Ni bien lleguen las preguntas trabajaremos con el equipo de asesores.

Antes de comenzar con la puesta en común de la información solicitada quiero agradecer la posibilidad que esta convocatoria nos brinda de ofrecer al Parlamento nacional y, por tanto, a la población, información de primera mano al detalle, de una parte de lo que el sistema público de vivienda ha logrado a partir de su reformulación.

Compartimos la necesidad de esa reflexión crítica y, de alguna forma, lo que vamos a exponer va en ese sentido.

Antes de comenzar a responder las preguntas formuladas por el Legislador Posada me gustaría hacer una muy breve reseña del proceso transitado en este último tiempo.

Es importante entender las bases, fundamentos y contextos para entrar luego en los puntos particulares sobre los que se nos solicita información. Por esta razón, si el señor Presidente me lo permite, me gustaría realizar esta exposición para luego responder sobre el final cualquier otra pregunta o aclaración que los señores Legisladores entiendan necesario.

La política pública habitacional se define y debe analizarse desde la integralidad en la que se construyó y con las diversas dimensiones que la componen y orientan. De este modo evitamos visiones parciales o fragmentadas

Y partiendo de este punto, lo primero que debemos reseñar son las condiciones sobre las cuales se reestructuró la política habitacional.

La reestructura se expresa en los dos planes quinquenales: el de 2005-2009 y el de 2010-2014. Estos planes pautan la continuidad y profundizan los cambios iniciados hacia la consolidación de una política habitacional como política de Estado.

Esta política, así como sus planes y programas, fue elaborada sobre la base de considerar, debatir y analizar dimensiones tales como la concepción de los derechos humanos que integra los derechos sociales, económicos y culturales; el horizonte de universalización del acceso a la vivienda como ejercicio pleno de uno de esos derechos; la calidad de las soluciones habitacionales como propuesta de equidad social, la mitigación de los procesos de fragmentación territorial y segmentación social desde el objetivo de la integración sociourbana; la dimensión territorial, considerando los instrumentos de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable; la descentralización y participación social como pilares para posibilitar la gestión asociada con distintos actores institucionales y sociales; el combate a las formas de discriminación, con énfasis en la discriminación de género, de condición socioeconómica, de opción sexual, de etnia o raza; la redistrubución de la riqueza a través de la asignación de subsidios, según la situación familiar; integración familiar y nivel de ingresos; y la interinstitucionalidad con el conjunto de las políticas sociales como forma de generar respuestas integrales a las situaciones sociales de mayor complejidad.

La vivienda digna y adecuada constituye un derecho inalienable y una necesidad impostergable de las personas, y estos conceptos lo reafirman, así como quedó establecido en la Ley n.° 13.728, de 1968.

La vivienda es un bien sustancial para la calidad de vida, pero también es un bien que atiende un conjunto de necesidades individuales y colectivas. Por eso, la política habitacional debe ser instrumentada desde una institucionalidad que permita el total desarrollo de las familias y que garantice la equidad.

Los aciertos y desafíos en la transformación de la política de vivienda y hábitat son el resultado de las ideas y el trabajo de múltiples actores, técnicos, funcionarios, integrantes de la sociedad civil organizada, ciudadanos y ciudadanas de a pie y, por supuesto, del sistema político, particularmente el Parlamento,

destacando lo que significó y significa la aprobación unánime de la Ley n.° 18.795 en el presente Período.

Estos aciertos y desafíos que se expresan en la política habitacional tienen su matriz genética en la actualización de los elementos esenciales de la Ley Nacional de Vivienda de 1968, sobre la base de la trilogía: esfuerzo propio, expresado en el trabajo y ahorro, subsidio y préstamo, incorporándole otros componentes sustantivos como la promoción de la heterogeneidad social en todos los programas y su localización, en clave de potenciar la recomposición del tejido social, de forma coherente con los instrumentos de ordenamiento territorial.

Esta actualización se hizo imprescindible a la luz de los procesos políticos, económicos, sociales y culturales, que transcurrieron durante los últimos cuarenta años, generadores de una realidad socioeconómica muy diferente a aquella, a partir de la cual se aprobó e implementó la Ley Nacional de Vivienda entre los años 1967 y 1973, período fértil en materia de legislación de vivienda en que se crea, además, MEVIR y los fondos sociales de vivienda.

Las políticas económicas y sociales que sucedieron a ese período y la institucionalidad que las acompañó alteraron la intervención pública en vivienda y produjeron una crisis habitacional que afectó a amplios sectores de la población. Citemos algunos ejemplos de estos elementos: la eliminación de la Caja Nacional de Ahorro y Préstamo, el cierre de préstamos a cooperativas, la disolución de los Institutos de Asistencia Técnica, la disolución del Ministerio de Vivienda y Promoción Social y, consecuentemente, la Dirección Nacional de Vivienda, la nueva aplicación de la Ley n.° 14.105, o Ley de Franjas, de aplicación de subsidio, que luego fue derogada.

Esta emergió como una de las manifestaciones visibles de la crisis del 2002 y reveló problemas de carácter estructural en la concepción y en la gestión de las políticas públicas. Tanto Montevideo como muchas ciudades del país, mostraban las marcas, especialmente en sus periferias, de procesos de precariedad urbana y desintegración social.

Revisar los modelos de política de vivienda implementados hasta el 2005 implicó también el análisis de externalidades negativas, de sus discontinuidades, y señaló la necesidad impostergable de reconstruir el sistema desde sus cimientos y, a la vez, apoyarse en prácticas que también existieron.

Brevemente, repasemos los lineamientos conceptuales y operativos que caracterizaron la construcción de la nueva política habitacional, que están vigentes en pos de consolidar los cambios iniciados y de evaluar las correcciones que se identifiquen necesarias.

Uno de los ejes conceptuales lo constituyó la redefinición del accionar del Estado para la creación de las políticas urbano-habitacionales como políticas sociales públicas y su ubicación en el proceso de reformulación de un sistema de protección y bienestar social.

Este enfoque fue el requisito para que la política de vivienda tienda a garantizar el derecho a la misma como un derecho ciudadano y pueda orientarse hacia su universalización.

En este marco, la estrategia se orienta a garantizar la inclusión socioterritorial y la dignificación del producto, superando las propuestas parcializadas y mínimas que caracterizaron los planos anteriores.

Esta dignificación y adecuación del producto vivienda implica la superación de la idea de vivienda mínima. Esa vivienda que no tenía relación con los requisitos de la familia, y crecientemente disociada de la potencialidad o autonomía relativa que otorga el salario, que representó durante décadas la propuesta central del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Me refiero a una propuesta que desatendió los problemas de localización socioespacial, de escala y de inserción social y económica de las poblaciones destinatarias de los programas, y que desconoció las transformaciones socioculturales que impactan en los modos de habitar y reformulan las demandas habitacionales.

Por lo tanto, fue y es necesario que la acción del Estado migrara de la concepción de producto mínimo a la de un producto de calidad que atienda las necesidades de la familia en materia de confort, área y acceso a la ciudad y sus servicios.

La vivienda y el hábitat constituyen necesidades impostergables, que de ningún modo pueden quedar libradas solamente a la iniciativa y al poder de los ciudadanos individualmente considerados.

Es responsabilidad del Estado responder a necesidades habitacionales de las personas sin descuidar las necesidades de reconstrucción del tejido social.

Estos cometidos deben ejecutarse en marcos de equidad, reconociendo los distintos puntos de partidas y capacidades de las que se parten.

La política habitacional debió considerar modalidades de intervención que, además de responder a necesidades de vivienda, faciliten procesos de inclusión social.

Complementariamente, lo antedicho supone una política habitacional que considera la globalidad de

integralidad, lo cual es necesario para la atención habitacional dirigida a los sectores de población de mayor vulnerabilidad social.

La política social, junto con la económica, pueden alterar esta situación incidiendo en los procesos estructurales.

Por esta razón, las políticas habitacionales deben confluir y articularse en una estrategia conjunta para mejorar la calidad de vida de los sectores más vulnerables.

Por otro lado, la mirada desde el territorio implicó diseñar los programas habitacionales con énfasis en dos factores sustanciales: 1) la localización de los proyectos habitacionales en áreas de la ciudad adecuadamente servidas y equipadas, prioritariamente en zonas socialmente heterogéneas, contribuyendo así a recomponer el tejido social fragmentado; 2) la escala de los proyectos, es decir, que el número de vivienda de los conjuntos habitacionales debe tener una dimensión razonable.

Esto se fundamenta tanto por razones vinculadas a la interacción social y a la convivencia como por la inserción en la trama sociourbana. Además, la gestión o autogestión de la obra y la post obra, también se desarrolla de un modo más eficiente y eficaz.

Cuando referimos a la adecuación del producto, estamos planteando que el diseño habitacional debe fundarse sobre las necesidades familiares y, por tanto, debe satisfacer el bienestar individual, familiar y grupal de sus destinatarios, tanto en su propuesta constructiva como en su gestión social y su integración al entorno donde se implanta.

Entender los programas y proyectos como procesos sociales implica concebir las políticas habitacionales desde un enfoque integral para promover cambios favorables a la situación de las familias residentes tanto en el medio urbano como rural.

Esta concepción se contrapone con la idea de construcción de un producto mínimo, cuya evolución quedaba acotada a las posibilidades económicas de cada familia.

La política pública debe proporcionar un bien de calidad, de acuerdo con los estándares contemporáneos, y no un producto estratificado según la condición socioeconómica de los destinatarios.

Por lo tanto, se estableció un estándar a través de la elaboración y aprobación del Reglamento de Producto, que establece las condiciones y especificaciones técnicas para la producción y localización de una vivienda adecuada a las necesidades de las familias.

Un ejemplo que clarifica lo que estamos planteando es el caso de las viviendas de producción cooperativa por ayuda mutua. Hasta el 2008 se dividía en seis franjas. A la primera le correspondía una vivienda de menor calidad y socios de menor poder adquisitivo y, a la última franja, una vivienda de mayor calidad y socios de mayor poder adquisitivo.

Esta política se discontinuó a partir del nuevo Reglamento de 2008, que establece un único estándar de vivienda, similar al que se implementa en los diferentes programas que promueve el Ministerio. Además, se admiten diferentes ingresos familiares para los socios de una misma cooperativa.

En suma, considerar un producto de calidad, adecuado a las necesidades de la familia, así como promover la heterogeneidad social, son criterios de relevancia a la hora de diseñar los programas desde la mirada de la política pública social. Se trata, pues, de un producto no focalizado, es decir, que la prestación de soluciones habitacionales se define con independencia de los ingresos de la familia, lo que nos permite avanzar en el cumplimiento del objetivo de mejorar las condiciones de acceso y permanencia de la población a las soluciones habitacionales.

Esto es posible por la aplicación de uno de los instrumentos de mayor innovación, como el subsidio a la cuota, que se constituye en un elemento central, de equidad social en la gestión, y que representa el segundo eje conceptual que pasaré a desarrollar.

Las familias acceden a un mismo producto –vivienda nueva, vivienda usada, préstamo de refacción, canasta de materiales, entre otros–, y se subsidia la fracción de la cuota del préstamo que la familia no está en condiciones de pagar, considerando sus ingresos totales y el número de integrantes que la componen.

No se trata de una situación estática, de una sola metodología de aplicación, sino que es revisable en el plazo de dos años. En primera instancia, si los ingresos de la familia han aumentado al momento de la revisión, su cuota se elevará a otra franja de afectación, y si los mismos disminuyen en forma significativa, podrá solicitar un monto mayor de subsidio a la cuota.

Estamos ante un potente instrumento de redistribución de riqueza, porque no se subsidian ladrillos, sino familias. Esto aporta transparencia en términos de saber con certeza los montos y a quienes se ha adjudicado, a diferencia de los subsidios que otrora se aplicaran a la tasa de interés, que no necesariamente implicaba el beneficio a quien materialmente lo necesitaba, expandiendo una falsa igualdad entre situaciones económicas diferentes. La aplicación del subsidio a la cuota implica que cada persona y fami-

lia aporta desde sus posibilidades económicas, y se controlan las variaciones en el tiempo. Aunque perfectible, este instrumento resulta un mecanismo apto para acompasar los cambios en el ciclo vital de las familias en su multiplicidad y variabilidad. Impulsa la recuperación de la cultura de ahorro y pago entre quienes tienen las condiciones estructurales para hacerlo efectivo, ya sea el pago total de la cuota o el pago parcial, de acuerdo con la franja de afectación.

Este instrumento de la política es condición fundamental para avanzar hacia la universalización del derecho a la vivienda. Las restricciones para que la población acceda a una solución habitacional están relacionadas a la oferta, cantidad, calidad, localización, demanda, ingresos, poder adquisitivo y capacidad de ahorro de las familias. Estas restricciones se agravan cuando no existen alternativas de crédito, en particular para los sectores sociales de ingreso medio, medio-bajo y bajo.

El derecho a la vivienda no puede ser visto solo desde la generación de nuevas unidades. Es fundamental favorecer la permanencia de las familias en las viviendas, interviniendo sobre el déficit cualitativo. Esto implica jerarquizar y reconocer la heterogeneidad de situaciones con que se expresa la demanda habitacional. Esta afirmación implica poner en valor una característica fundamental de los planes quinquenales, que se han elaborado desde el año 2005 a la fecha. Es la puesta en gestión de instrumentos diversos con el objetivo de ampliar la cobertura y el alcance de las soluciones. Miles de familias ya tienen un patrimonio, un capital habitacional que requiere mejoras, reformas, refacciones, ampliaciones, de modo de garantizar la calidad y funcionalidad de su vivienda ante el paso del tiempo y los cambios familiares. En este sentido, debemos afirmar el acierto y los resultados que la receptividad de estos programas, que facilitan el acceso a los préstamos, subsidios y asistencia técnica para abordar el *stock* de vivienda existente, han significado y significan en todo el país.

Actualmente están en gestión en el marco de acuerdo con los Gobiernos departamentales, oficinas de rehabilitación y consolidación urbana, que no solo cubren las realidades de las capitales departamentales, sino que también llegan a localidades de mediano y pequeño porte en términos de cantidad de habitantes. Con ello se cumple, efectivamente, la vocación descentralizadora.

En suma, desde el año 2005 a la fecha se han diseñado y puesto en gestión una amplia gama de programas que atienden y generan nuevas soluciones habitacionales, pero también hay programas que permiten la recuperación y la adecuación de las viviendas existentes, así como programas que garantizan el acceso al mercado de arrendamiento a miles de personas y familias de todo el país.

Solo a efectos ilustrativos, a través del actual Plan Quinquenal, “Mi lugar entre todos”, se han construido 11.258 nuevas viviendas, producidas a partir de los programas de compra de vivienda nueva, cooperativas de vivienda –tanto de ayuda mutua como de ahorro previo–, autoconstrucción en terreno público y en terreno propio, complejos para jubilados y pensionistas del BPS, viviendas nucleadas del medio rural y proyectos de relocalización de asentamientos que están en predios inundables. Esta cifra, que refleja la inversión del Fondo Nacional de Vivienda, aumenta si consideramos las nuevas viviendas, resultado de la aplicación de los estímulos de la Ley n.° 18.795, que hasta diciembre de 2013 tenía 210 viviendas terminadas y 5.334 aprobadas bajo el régimen de promoción. Más del 60 % de ellas están en obra.

En lo que refiere a los programas de acciones sobre el *stock*, ya tenemos 6.342 préstamos concedidos para reformas, ampliaciones y mejoras de vivienda a propietarios y a arrendatarios, y 6.962 son los contratos de alquiler que cuentan con garantía y respaldo del Ministerio, habilitando a miles de personas el acceso a una vivienda adecuada.

El acceso y la permanencia en la vivienda comprometen al Ministerio como Gobierno y autoridad pública en la materia. En este sentido, debemos considerar los aspectos económicos financieros sobre los cuales se ha trabajado y se trabaja actualmente, garantizando la sustentabilidad de la política.

Los recursos públicos para atender las múltiples y diversas demandas sociales son insuficientes por sí solos, y esto también es válido para la política de vivienda. Por lo tanto, ampliarlos ha sido y es un elemento clave para consolidar la proyección y sustentabilidad de la política.

La situación económica nacional desde el 2005 a la fecha permitió una evolución creciente de la recaudación del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanismo. Pero esta recaudación, ante una demanda cambiante y aún por cubrir, requirió de la constitución de instrumentos innovadores, que estimularan y diversificaran los recursos financieros privados para que, junto con los públicos, incrementaran la producción de vivienda de interés social.

Queremos subrayar –como reza el Plan Quinquenal–, la persistente tarea de abrir espacios sobre las restricciones del financiamiento, haciendo conjugar el accionar diferente de las instituciones del sistema público, como MVOTMA, ANV, BHU, con las instituciones financieras, permitiendo, en el mediano plazo,

ampliar y diversificar la oferta de financiamiento para viviendas, desarrollando el crédito hipotecario.

Una pieza clave en la construcción de un nuevo sistema de financiamiento en la vivienda fue la reestructura del Banco Hipotecario del Uruguay, no solo por la coyuntura de la última crisis –cuyo saldo fue un banco imposibilitado de realizar préstamos–, sino también por la necesidad de cambiar sus funciones. El BHU se transformó en una institución solvente, acompañada por una gestión profesional de los riesgos financieros, en un marco de competencia en el mercado de créditos hipotecarios. De esta forma, se definió construir un banco sin subsidios ocultos. El BHU ofrece préstamos hipotecarios, diseñados en concordancia con los lineamientos y objetivos de la política definida por nuestro Ministerio.

El convenio que regula el otorgamiento de préstamos hipotecarios, como subsidio a la cuota para la compra de vivienda, promovida en el marco de la Ley n.° 18.795, es un claro ejemplo que pasaremos a detallar. Dicho convenio, firmado en mayo de 2013, es una expresión de cómo se complementan los actores en el marco de competencias claras y delimitadas de forma adecuada, que evitan la existencia de vacíos en el diseño del instrumento o la superposición de roles. Esta herramienta permite que viviendas de interés social, construidas por el aporte de recursos privados, convocados e interesados, a partir de la Ley n.° 18.795, puedan ser la solución habitacional para sectores de población que, en condiciones exigidas por el régimen de préstamo del Banco Hipotecario, puedan acceder a él. Las familias que acceden cuentan con el apoyo parcial del Ministerio, disminuyendo el porcentaje de ahorro previo exigido, a través de la utilización del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios, y asumiendo su amortización, con el apoyo del Ministerio, mediante el subsidio a la cuota en caso de necesitarlo.

El programa de Créditos Hipotecarios con subsidio a la cuota representa un ejemplo de interacción exitosa entre los distintos sectores públicos y privados: los inversores privados, construyendo viviendas de interés social; el BHU financiando la compra de esas viviendas, de acuerdo con su política crediticia, regulada por las normas del Banco Central del Uruguay; el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente facilitando el acceso, a quienes también son parte de su población objetivo, a través de los subsidios a la cuota.

La implementación del programa exige que el inversor privado presente su proyecto de vivienda a ser promovido y comercializado en el marco de los instrumentos que se dirigen a garantizar la demanda, como es el caso del presente convenio.

Las condiciones establecidas para este inversor y su proyecto –que se desprenden del Convenio y su implementación– es que las obras, para poder ser puestas en gestión con la garantía del Ministerio, deben tener un 30 % de avance físico, y estar dentro de los topes de precios establecidos por la ley y su reglamentación. Los topes de precio de venta en Unidades Indexadas tienen expresiones diferentes, según la localización en el territorio y el tipo de vivienda, según la cantidad de dormitorios. A valores de enero de 2013, los precios van desde 508.000 Unidades Indexadas para viviendas de un dormitorio, hasta 1:064.710 Unidades Indexadas para viviendas de cuatro dormitorios. Estos valores se ajustan mensualmente, de acuerdo con la evolución del Índice del Costo de la Construcción que publica el Instituto Nacional de Estadística.

La gestión de estas viviendas implica la realización de llamados públicos del Ministerio para personas y familias cuyos ingresos líquidos deben estar entre las 35 y 75 Unidades Reajustables y que no sean propietarios ni promitentes compradores de un inmueble. Deben presentarse ante las oficinas del Ministerio de aquellas localidades donde estén disponibles las viviendas promovidas, con la documentación probatoria de los requisitos solicitados. El Ministerio envía toda la documentación de las familias postulantes al Banco Hipotecario del Uruguay con el objetivo de que realice la evaluación del sujeto de crédito.

Una vez que el banco preaprueba el sujeto de crédito se determina, en el caso de que sea necesario, el subsidio de la cuota. Esto se define en el marco del convenio que recoge los lineamientos del Reglamento de Préstamos del Fondo Nacional de Vivienda, aprobado en junio de 2008. El Reglamento considera la composición familiar en lo atinente al porcentaje máximo de afectación del ingreso per cápita, medido en valores de la Canasta Básica de Alimentos, que puede ser de hasta el 25 %. No obstante, conforme a este convenio, dirigido a la población con cierta capacidad de pago, el monto máximo de subsidio no puede superar el 50 % de la cuota. Este subsidio es revisable a instancias del Ministerio cuando lo entienda conveniente, sin perjuicio de que está expresamente prevista la obligatoriedad de su revisión y, por lo tanto, de la presentación de las familias de toda la documentación cuando hayan amortizado el 30 % del valor del préstamo.

Las personas o familias pueden presentarse ante el Ministerio para solicitar la revisión del subsidio ante una situación que, siendo verificable, haya modificado sus ingresos.

Hasta el momento, desde junio de 2013, se abrieron llamados en los departamentos de Montevideo, Maldonado, Salto y Paysandú. Actualmente, hay 121

viviendas integradas a este programa; 48 ya cuentan con la adjudicación de préstamo del Banco Hipotecario del Uruguay y subsidio del Ministerio, de las cuales 10 ya están en trámite avanzado y sus valores son de 1:787.878 Unidades Indexadas, equivalentes a US$ 81.267, lo que implica una cuota mensual de 4.473 Unidades Indexadas, $ 12.189.

El porcentaje promedio de subsidio alcanza el 32,7 % de la cuota, de acuerdo con la situación de cada familia, lo que representa promedialmente 1.449 Unidades Indexadas, $ 3.949. Descontado el subsidio, las familias deberán abonar, en promedio, 3.024 Unidades Indexadas, $ 8.341.

A modo de síntesis y a la luz de los procedimientos que operativiza este convenio específico, debemos resaltar nuevamente la importancia estratégica del nuevo sistema público de vivienda, que actúa en forma complementaria y articulada y convoca con reglas claras al sector privado.

Esto nos deriva al tercer eje conceptual que queremos enfatizar: la institucionalidad necesaria para cumplir los cometidos del Estado en cuanto a su obligación de responder a las necesidades habitacionales de los uruguayos. Por lo tanto, debemos informar las claves consideradas para concretar el rediseño del sistema de actores públicos actualmente vigente. La institucionalidad anterior mostraba una fragmentación que se reflejaba, tanto en las inconsistencias y vacíos de las políticas y programas como en la superposición de los roles en la gestión pública de los servicios habitacionales, a saber, la superposición en el territorio del Programa de Integración de Asentamientos Irregulares y el propio Ministerio o el trabajo del propio Ministerio en localidades rurales, ámbitos de intervención de Mevir como los casos de Cerrillos o Aramendía. Los cambios institucionales generados apuntaron a evitar la superposición y a favorecer la complementación y cobertura en las diversas situaciones. Esto no significa afirmar al Estado como actor exclusivo de la generación del hábitat; por el contrario, se reconoce la política social como cosa pública, que admite y requiere el concurso de una diversidad de actores, pero donde el Estado es rector y garante. Se trata de que la sociedad tenga en el Estado un soporte y vías para realizar el hábitat y la vivienda como necesidades y derechos que apelan a una comunidad de destino, trascendiendo ampliamente la agenda individual.

Compete al Estado la consideración de las acciones de los agentes privados, canalizándolas, estimulando y promoviendo aquellas que converjan con los lineamientos que se establezcan en los planes quinquenales, así como controlando y desalentando las acciones contrarias.

La propuesta fue construir un sistema institucional estratégico con una visión de largo plazo, partiendo de la reestructura de roles de las instituciones públicas, enmarcados dentro de las competencias del Ministerio. Resaltamos que la reestructura del Banco Hipotecario del Uruguay sirvió de pieza clave en la reconversión general del sistema. La reflexión sobre su papel en el sistema habitacional público determinó la reconsideración de los roles de las instituciones y del propio sistema de financiamiento de la vivienda en general y en particular de la vivienda de interés social.

La nueva política habitacional diseñada, y aún en proceso de consolidación, requirió una nueva misión de nuestro Ministerio como generador de la política pública en materia de hábitat y como articulador de los diferentes actores y agentes en su construcción, tanto públicos como privados. En ese sentido, el cambio institucional impulsado desde el Ministerio supuso el fortalecimiento de las capacidades del Estado para implementar y ejecutar las políticas de vivienda y para mejorar el desempeño del sistema, a partir de una clara delimitación de los fines y cometidos de las instituciones que componen el sistema público de vivienda.

En el nuevo sistema, el Ministerio, a través de su Dirección Nacional de Vivienda, es el organismo central, encargado de definir y diseñar las políticas habitacionales, monitorear y evaluar su implementación, administrar los recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanismo, otorgar subsidios y ejercer tareas de control de los agentes públicos y privados que actúan en materia de viviendas de interés social.

La Agencia Nacional de Vivienda, creada por la Ley n.° 18.125, es un Servicio Descentralizado a cargo de la ejecución de políticas de vivienda y hábitat definidas en el Plan Quinquenal, en tanto que el Banco Hipotecario del Uruguay es una institución financiera estatal especializada para facilitar el acceso al crédito hipotecario con destino a vivienda. Además, tanto MEVIR como el Programa de Mejoramiento de Barrios –ex-PIAI– se vinculan al sistema de la reformulación de sus misiones, respetando sus especificidades institucionales. A MEVIR le compete la demanda de vivienda y hábitat de la población residente en localidades de menos de 5.000 habitantes y la demanda de unidades productivas para la población rural dispersa, adecuación habitacional, mejora predial y equipamiento productivo. Al Programa de Mejoramiento de Barrios –ex-PIAI– compete promover la integración socioterritorial de los asentamientos irregulares, localizados en tierras públicas, desde una visión de integración urbana.

Finalmente, también debemos mencionar y reconocer en la ejecución de las políticas habitacionales el

rol y participación de las Intendencias Departamentales que, con sus autonomías, se integran al sistema público de vivienda.

Estas afirmaciones que informadas así podrían parecer de poca complejidad, han implicado, e implican, un exigente y riguroso cuidado para su implementación coherente y consistente, no solo entre aquellos actores ya existentes, sino también entre los nuevos organismos que se hicieron necesarios como, por ejemplo, la Agencia Nacional de Vivienda, con tan solo cinco años de existencia.

Alguno de estos actores, protagonistas de la construcción de la nueva institucionalidad, estaban y partieron de situaciones críticas de largo aliento, antes de la reestructura del sistema público de vivienda, específicamente, el Banco Hipotecario del Uruguay que cumplía múltiples funciones que excedían su rol y competencia. El banco fue empresa constructora, promotora, inversora, inmensa inmobiliaria y, además, una institución canalizadora de subsidios que también daba créditos. Todas estas actividades, riesgosas por naturaleza, las financiaba con depósitos del público, multiplicando, así, los riesgos e ineficiencias, acumulando problemas por la ausencia de procedimientos técnico-profesionales y transparentes en el otorgamiento y recuperación de los créditos. Combinaba en su accionar descalce de monedas y plazos, con mala adjudicación de créditos a empresas constructoras; elevado índice de fracaso de emprendimientos constructivos –muchos sin terminar y otros con fallas relevantes–, y financiamiento a sujetos de crédito sin un adecuado análisis de la capacidad de pago. Los cometidos del BHU fueron modificados por la Ley n.° 18.125, a la vez que se crea la ANV, lo que desarrollaremos más adelante.

En lo que a la recuperación del Banco Hipotecario se refiere y en el marco del sistema público de vivienda que se reformula, este organismo se transforma y define como un banco público específico y especializado en la concesión de crédito hipotecario para familias uruguayas, dejando de implementar aquellas funciones no bancarias. Con esta decisión se fortalece el sistema financiero, en tanto el BHU se reincorpora en el mercado hipotecario en condiciones económicas, operativas y regulatorias adecuadas. Esto implicó imprescindiblemente su capitalización; por otro lado, la realización de inventarios, la identificación de las carteras cuya gestión requería de una aproximación y abordaje interdisciplinarios e individualizados, para lo cual la entidad bancaria no estaba calificada.

La reestructuración del Banco Hipotecario llevada adelante desde el año 2008 implicó la desvinculación de aproximadamente seiscientos cincuenta funcionarios y diecinueve sucursales, que pasaron a constituir la Agencia Nacional de Vivienda. El banco inició un proceso creciente de optimización y mejora de la eficiencia, implementando, entre otras acciones, la puesta en marcha de un nuevo sistema informático, tecnificando y profesionalizando la gestión. Al momento de iniciarse el proceso de rediseño del sistema público, el Banco Hipotecario tenía una cartera de 78.000 clientes, con una morosidad del orden del 70 % y un margen financiero que no cubría sus costos operativos, todo ello, además, en un marco de inactividad desde el punto de vista comercial. Eso no solo implicaba un costo para la sociedad sino que, además, era inactivo en su rol de generación de créditos hipotecarios destinados al acceso a la vivienda de la población.

Desde su reingreso al mercado, el BHU ha liberado más de 7.500 créditos hipotecarios con destino a la adquisición de vivienda y otros 9.000 con destino a la reforma y refacción. Detenta, actualmente, más del 50 % del mercado de créditos hipotecarios otorgados por el sistema financiero, sin poner en riesgo los fondos y la confianza que depositan en él sus ahorristas. En total, la cartera de clientes de créditos del BHU hoy se sitúa en el entorno de los 40.000. Gracias a esta confianza, más de 25.000 nuevos ahorristas han vuelto a creer en el Banco y han abierto nuevas cuentas de ahorro –que han permanecido abiertas–, mediante el novedoso producto denominado Yo Ahorro, que premia la conducta de ahorro de los uruguayos con un incremento porcentual del crédito hipotecario a conceder. Se mantiene y reafirma el compromiso de dar respuesta a estos uruguayos que han recobrado confianza en esta institución estatal, para lo cual es imprescindible mantener los equilibrios.

Sobre la cartera en Unidades Reajustables que permaneció en el BHU, también se hizo un trabajo arduo de gestión, y la morosidad, que pisaba el 60 % al momento de la separación de carteras, sobre fines de 2007, bajó al 9 % a fines de 2013. Ello, sumado a la nueva cartera generada, cuya morosidad es inferior al 0,5 %, determina que hoy el BHU presente niveles de morosidad del orden del 6 %, muy próximos a los del mercado. Ello es prueba del éxito de la política, porque muestra que, tanto la cartera que permaneció en el BHU como la que se ha ido generando tras la reestructura, tiene capacidad de pago para cumplir con sus obligaciones y permanecer en su vivienda.

Como resultado de esta reestructura, se crea el organismo diseñado a los efectos de complementar la ejecución de la política y programas habitacionales: la Agencia Nacional de Vivienda, Servicio Descentralizado que debe cumplir funciones de ejecución de programas, de desarrollo de instrumentos financieros y administrar y resolver, con criterios de equidad social, la situación de la cartera de mayor complejidad en materia legal, físico-arquitectónica y económico-social, así como de notable heterogeneidad,

proveniente del BHU. Decíamos, en el Plan Quinquenal 2010-2014: "La creación de la ANV respondió a necesidades de diverso orden que se conjugaron adecuadamente en un organismo multifacético. [...] Los endémicos problemas de una parte importante del *stock* público: fragmentación social, morosidad, patologías constructivas, desmejoramiento edilicio, irregularidad dominial, deterioro de la convivencia, pérdida de valor de mercado, requerían de proyectos de intervención y recuperación que son totalmente divergentes de la tarea bancaria. [...] la creación de una agencia resultó un organismo idóneo, para la generación de instrumentos financieros innovativos de estímulo a la inversión privada, a la articulación público-público y de incentivos al desarrollo del mercado hipotecario".

La ANV, por tanto, en sus recientes cinco años de creada y puesta en gestión, administra la cartera social y parte de la cartera comercial proveniente del Banco Hipotecario del Uruguay distribuidas en nueve fideicomisos financieros: I, III, IV, V, VI, VII, IX, X y XI. En su carácter de fiduciario, administra un total de 56.908 inmuebles repartidos en los nueve fideicomisos mencionados, compuestos por créditos hipotecarios, promesas sociales, promesas comerciales, entre otros. En lo que refiere a su organización, la Agencia divide sus funciones en cinco grandes áreas de gestión, de las que cuatro son las encargadas de diseñar y poner en funcionamiento, coordinadamente, los distintos programas, planes e intervenciones sociohabitacionales, para alcanzar los objetivos más arriba señalados.

A modo de reseña, el Área Programas Habitacionales brinda asesoramiento técnico, contemplando la mirada arquitectónica y social, en cooperativas y proyectos; hablamos de PPT: precio, proyecto y terreno. Trabaja en el fortalecimiento de las comisiones administradoras de los distintos conjuntos habitacionales de mayor vulnerabilidad social y gestiona administrativamente los inmuebles. Es la responsable de la gestión de viviendas públicas y conjuntos habitacionales. Tiene como objetivo la recuperación de bienes comunes, refacción y venta de viviendas administradas por el organismo.

Al mismo tiempo, el Área de Administración de Créditos se encarga del funcionamiento de la política de recupero de deudas, a partir de la promoción de una nueva cultura de pago que contemple la capacidad de cumplimiento de los usuarios y las usuarias. El Área Jurídico-Notarial se encarga, entre otras cosas, de la regularización de los complejos habitacionales. El Área Financiamiento y Mercado Inmobiliario se ocupa de diseñar e implementar instrumentos financieros dirigidos a amplios sectores de la población para facilitar su acceso a la vivienda. Esta Área también trabaja sobre la recuperación urbana y social de los inmuebles inconclusos y diseña e implementa programas de comercialización de viviendas usadas de interés social.

Especialmente, queremos destacar la gestión sobre los inmuebles inconclusos ubicados en áreas centrales con acceso a infraestructura, equipamiento y servicios urbanos cualificados, cuya gestión representa para la ANV una oportunidad. Decimos "una oportunidad" en el entendido de que pretende aportar nuevas soluciones habitacionales para la sociedad uruguaya, promover la recuperación urbana y social del entorno y estimular la actividad del sector de la construcción. Por lo tanto, su adecuada gestión es una oportunidad para toda la población.

De la misma manera, pretende ser un desafío en lo que refiere al diseño de mecanismos de gestión innovadores, transparentes y confiables que lo hagan posible.

Como ya mencionamos, uno de los objetivos de la ANV es facilitar el acceso a la población a los programas habitacionales, y por ello se apostó fuertemente a la descentralización de sus servicios: se instalaron 19 sucursales en el país y se gestionan servicios del BHU. Es con esta estructura organizacional y territorial que la Agencia Nacional de Vivienda desarrolla una atención personalizada hacia el conjunto de familias que originaron sus créditos en el BHU.

Según lo que establece el artículo 19 de la Ley n.° 18.125, la Agencia Nacional de Vivienda se hizo cargo de todas las deudas correspondientes de los activos transferidos. El BHU, a partir de la Resolución n.° 1812/06, realizó una categorización de los conjuntos habitacionales, ya fueran sociales o comerciales, teniendo en cuenta los aspectos relativos al inmueble, al potencial núcleo familiar destinatario, al contexto urbano, tipo de construcción, estado de conservación, valores de tasación, grado de comercialización, grado de conflictividad comunitaria en la propiedad horizontal, padrón socioeconómico de posibles destinatarios, condiciones de venta y financiación que regirían en una transacción, y los riesgos asociados al recupero de la operación.

Para seleccionar la cartera a transferir desde el BHU a la ANV a través de fideicomisos, se conformó una mesa interinstitucional integrada por nuestro Ministerio, el de Economía y Finanzas, el BHU y la propia ANV –a partir de su creación–, que estableció los criterios que voy a enumerar: 1) El pasaje de todos los complejos habitacionales categorizados por el BHU como sociales. Con el propósito de no aplicar políticas ni criterios diferentes dentro de un mismo CH, se acordó no particionar un conjunto habitacional. Por lo tanto, no hay programas que tengan créditos en ANV y en BHU al mismo tiempo; 2) El

pasaje de la cartera de créditos comerciales problemática, definida como tal, aquella que requiere una gestión intensiva, con problemas legales, edilicios, de morosidad, contratos ajenos a las nuevas atribuciones del BHU. Dentro de esta cartera hay una fuerte diversidad de situaciones y está compuesta, en su gran mayoría, por créditos hipotecarios –un 85 %– y, en menor medida, por promesas de compraventa y arrendamientos; 3) El pasaje del fideicomiso 1, integrado por la totalidad de los créditos, a cooperativas de vivienda con préstamo del BHU, tanto de cooperativas de ayuda mutua como de ahorro y préstamo, usuarios y propietarios, tanto de entrega inmediata como diferida. El mismo fue constituido en agosto de 2004, previo a la reestructura del Banco Hipotecario y a la promulgación de la Ley n.° 18.125. Luego de esta definición, se transfirieron del BHU a la ANV los nueve fideicomisos financieros.

Los primeros fideicomisos, en el marco de la reestructura del BHU, se constituyeron en marzo de 2009, y los dos últimos en febrero de 2011. El Ministerio de Economía y Finanzas adquiere, por US$ 889:585.754, los certificados de participación de estos fideicomisos valorados, nominalmente, en 45:600.195,89 UR.

Como se mencionó en esta intervención, las políticas ejecutadas por la ANV, vinculadas a la gestión de los distintos fideicomisos, tienen como objetivo asegurar la permanencia de las familias en la vivienda y recuperar la cultura de pago. En ese sentido, explicaremos brevemente la política aplicada luego del pasaje de las carteras a la Agencia. Se analizaron las diferentes realidades de las familias y su tipo de vínculo contractual con su vivienda, y las principales características detectadas en las carteras transferidas fueron: inmuebles en general de difícil venta en el mercado; imposibilidad de muchas familias de cumplir adecuadamente con su crédito; falta de cultura de pago; alto número de ocupantes irregulares; créditos sin novación; arrendamientos comunes, y arrendamientos con opción a compra.

A partir de esto se establecieron los lineamientos generales que enmarcarían las acciones y políticas a instrumentar: facilitar a las familias soluciones sustentables que les permitan cumplir de forma adecuada con sus obligaciones reincorporándolas, a su vez, al sistema de pagos; brindar soluciones que regularicen las distintas problemáticas legales y documentales de manera de incentivar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por las familias, y preservar el valor económico de la cartera a través de una política adecuada al recupero. De esta forma se resguarda el patrimonio de los fideicomisos junto al cumplimiento del pasivo contraído con la sociedad. Sobre esta base se reestructuró una serie de medidas de acuerdo con el tipo de cartera, teniendo en cuenta que en el caso de las promesas de compraventa o hipotecas provenientes de estas, el BHU otorgó financiación para adquirir una vivienda de su propiedad. En el caso de los créditos hipotecarios, el BHU otorgó un crédito para que las familias adquiriesen una vivienda en el mercado.

En este punto, y para aportar mayor claridad en la información que estamos brindando hoy aquí, me gustaría detenerme en el tratamiento y en las políticas aplicadas, por un lado, a la cartera social y, por otro, a la cartera comercial problemática.

En lo que respecta a la cartera social, la gestión se orientó a desplegar un abanico de acciones que abordaron la problemática de manera integral, tomando en cuenta la dimensión social, económica, edilicia y legal. En este marco, la política sobre el crédito aplicada, cuyo objetivo es asegurar la permanencia de la familia, consideró el valor del inmueble y lo amortizado del crédito, ajustando de esta forma el monto de la deuda según el caso.

Desde una perspectiva de abordaje integral, se tomó en cuenta la capacidad de pago de la familia, según su situación, y se ajustó la cuota a pagar, extendiendo el plazo en los casos necesarios. Además, se trabajó en una política de estímulo a los buenos pagadores, con descuentos de hasta 1,5 % en la tasa de interés contractual si no se superaban las tres cuotas impagas, y de un 10 % adicional a quienes tenían sus cuotas al día.

Sobre la base de este abordaje integral de la cartera social, se vienen desarrollando políticas de fortalecimiento a las comisiones administradoras y de regularización de gastos comunes. También se brinda una capacitación en la gestión de estos gastos en las rendiciones de cuenta y del uso de estos fondos, lo que impacta directamente en una mejor administración de los complejos y, sin duda, promueve la mejora de la convivencia y el uso de los espacios.

También se continúa trabajando en la comercialización de las viviendas vacías dentro de los conjuntos habitacionales, recuperando las viviendas para comercializarlas, lo que agrega valor no solo al complejo sino también a los espacios, tanto urbanos como sociales.

La Agencia también apuesta a la mejora de los bienes comunes a través de créditos blandos para que las comisiones administradoras de los complejos habitacionales puedan reparar y mantener dichos complejos. Esta gestión permitió, además, que desde el 2010 a la fecha se incorporaran 70 complejos habitacionales al régimen de propiedad horizontal, por un total de 4.789 viviendas, y de ellas, 3.186 fueron incorporadas durante el año 2013. También se aten-

dieron aquellos casos de ocupación irregular que permitió y permite, a aquellas familias que cuentan con informe favorable de las comisiones administradoras y están al día con los gastos comunes, regularizar su situación y acceder a una solución brindando la certidumbre que ello implica.

La implementación de estas medidas generó, entre otras cosas, la recuperación de una cultura de pago que implica, también, un seguimiento permanente de las situaciones y el cumplimiento de los acuerdos alcanzados. En este punto nos importa destacar que en la misma medida en que se han aplicado políticas para asegurar el acceso y permanencia de las familias en su vivienda, también se han aplicado políticas que aseguren el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las familias. Esto significa que ante el incumplimiento de convenios, readecuaciones de deuda o una constatada falta de voluntad de pago por parte del deudor, la ANV procede a la intimación de pago y a iniciar el trámite administrativo de rescisión del contrato.

Para definir el grado de vulnerabilidad de estos complejos se tomaron en cuenta los siguientes indicadores: la situación física, incluyendo forma de ocupación de la vivienda, considerando la cantidad de viviendas libres con comodatos, intrusos y todos los contratos formales suscritos con el BHU sobre el total de viviendas del conjunto habitacional. Se estableció el grado de vulnerabilidad de este factor. También se tomó en cuenta cuál era la organización social del complejo habitacional, considerando si tenía o no comisión administradora electa por sus integrantes para medir el grado de representatividad de los vecinos; cuál era el contexto del conjunto habitacional, teniendo en cuenta el territorio donde estaba implantado así como el indicador de pobreza, de acuerdo al INE; la situación de morosidad, para la cual se definieron tres indicadores: la deuda sobre el valor de la garantía menor a 1, entre 1.01 y 1.5 y más de 1.5, cuotas vencidas, cuotas hasta tres vencidas, plazo excedente mayor o menor a veinte años, la situación legal para determinar si era posible o no realizar la escrituración de los inmuebles.

Algunos de los complejos definidos como de alta vulnerabilidad a partir de esta evaluación fueron: el CH 84, en San Martín y Aparicio Savavia, con 192 viviendas, y los CH 67 y 83, ubicados en Luis Batlle Berres y Cañas, con 480 viviendas. Esto implicó la aplicación de una política específica que debía atender su situación de vulnerabilidad.

Por ejemplo, en Chimborazo y Manuel Meléndez hay tres conjuntos habitacionales: el 25, el 33 y el 42, que suman 384 viviendas. En Teniente Galeano y Jacinto Trápani, otro conjunto de CH de estas características, el 59, el 72 y el 76, que suman 429 viviendas. Con estos ejemplos se conocen caso a caso la integración del núcleo familiar, sus ingresos, su forma de tenencia y de acceso a la vivienda, dando respuesta a situaciones de irregularidad en estado de ocupación y realizando convenios de pago de acuerdo a la posibilidad de cada familia. Se trabajó con las familias y las comisiones administradoras en conceptos de convivencia, vecindad, administración de gastos, rendición de cuentas, así como también en la conformación de las comisiones administradoras en el caso de que no existieran, o se las apoyó en el proceso de renovación de autoridades. Además, se implementaron acciones específicas en complejos habitacionales que hoy presentan situaciones diferenciadas como, por ejemplo, las casas de madera, ya sea en el Cerro o en el barrio Casavalle.

Hasta aquí resumimos el análisis y la estrategia de abordaje de la cartera social. Si me permiten, ahora me gustaría informar sobre el tratamiento de la ANV respecto a la cartera comercial problemática. Me gustaría dejar en claro que el pasaje de esta cartera integra múltiples consideraciones. No se define en función de una única variable, sino que es el resultado de considerar que la cartera cumpla con los criterios que ya enumeramos anteriormente.

Antes de establecer los criterios que se aplicaron a esta cartera comercial problemática, resulta importante insistir en la diferencia entre el costo del producto que se adquiere y el costo del crédito. Muchas veces se confunde el precio pago por el conjunto de las dos operaciones con el precio efectivo de la vivienda. Me parece que es clave que tengamos esto presente frente a aquellas afirmaciones de “lo pagué dos veces” o “lo pagué tres veces”.

Luego de realizar el análisis de esta cartera se concluyó que había, entre otras cosas, problemas edilicios, de titularidad, de morosidad y más de un tercio de los créditos presentaba un valor de deuda ubicado por encima del valor del inmueble. Se intervino desde el punto de vista crediticio, se procuró generar una nueva cultura de pago y se readecuaron las deudas para los casos que se entendió pertinente según los criterios antes mencionados. Esta política además se aplica a créditos con garantías de valores bajos y está condicionada al buen cumplimiento en el pago de los servicios. Se realizaron refinanciaciones, adecuando el crédito a la capacidad de pago de la familia y autorizando extensiones de plazo. Se mantuvo el incentivo a los buenos pagadores con una tasa de interés menor hasta un punto y medio porcentual al establecido contractualmente. De la misma forma que en la cartera social, de fracasar las gestiones ante el deudor o en caso de que aquel incumpliera con los convenios de pago o las readecuaciones de deuda suscritos y ante una constatada falta de voluntad de pago, la ANV puede solicitar al deudor la entrega in-

mediata del bien inmueble como dación en pago; en caso de que ello no fuera posible, se podrá proceder a la inmediata ejecución de la garantía.

Cartera de inmuebles, fideicomiso IX.

La ANV ha puesto a disposición de las familias todas las viviendas vacías que se transfirieron originalmente y las que se han venido recuperando en el marco de las políticas de crédito aplicadas. La comercialización se realiza a través de llamados públicos. Ya se llevan realizadas ocho fases. Esto permitió y permite que nuevas familias vayan accediendo a su vivienda a precios accesibles y con financiación en Unidades Indexadas. Estas viviendas se entregan reparadas y reacondicionadas, lo que permite además recuperar los espacios urbanos y sociales.

La comercialización de viviendas vacías en conjuntos habitacionales ha contribuido al fortalecimiento de sus condiciones habitacionales. También se realizaron llamados públicos para la comercialización de inmuebles en obras inconclusas. El primer llamado fue en 2010, el segundo en 2012 y el tercero en 2013. Como resultado, se vendieron nueve inmuebles y en la actualidad hay seis obras inconclusas en etapa de desarrollo y comercialización: Altos del Libertador, en Montevideo, con 386 viviendas; Agras, en Montevideo, con 22 viviendas; Abadan, en Montevideo, con 21 viviendas; Tuyutí, en Montevideo, con 19 viviendas; Mahón, en Montevideo, con 28 viviendas; Póker, en Montevideo, con 20 viviendas; E 38 de Melo, con 23 viviendas; El Mirador, en Maldonado, con 48 viviendas; CH 286, en Montevideo, en Paraguay y La Paz, con 107 viviendas; cinco terrenos para la construcción de vivienda social: uno en Durazno, uno en Montevideo y tres en Maldonado.

Además, se terminaron por la Agencia las siguientes obras inconclusas: B 47 de San Carlos, con 108 viviendas; F 30 de Rivera, con 28 viviendas; Torre Soriano, en Montevideo, con 18 viviendas; Tres Cruces, en Montevideo, con 75 viviendas.

Por otra parte, se transfirieron terrenos, los que fueron analizados en cuanto al tipo de suelo, ubicación y dimensión. Los que son adecuados para cooperativas u otros emprendimientos sociales se destinan a la cartera de tierras del Ministerio, y los aptos para la construcción de vivienda pero con menor área se comercializan a través de llamados públicos a interesados. Esta recuperación de terrenos y estructuras paralizadas fue sin lugar a dudas un elemento más en la implementación de esta política habitacional que busca ampliar su oferta de nuevas soluciones de vivienda a la población y contribuir con el mejoramiento del entorno urbano y social.

Con respecto a la política de recupero de la ANV y sus resultados, a la cartera social, se aplicaron políticas integrales de gestión con criterios de recuperación más blandos por su condición socioeconómica. La recuperación de estos créditos ha involucrado a cerca de treinta mil familias y los niveles actuales de morosidad han cedido respecto a los heredados por el BHU.

Cartera comercial problemática. Se aplicaron políticas combinadas que contemplan el valor de la propiedad, la capacidad de pago actual, el historial y la conducta de pago. Se mantuvieron políticas aplicadas en el BHU respecto a la tasa bonificada para buenos pagadores y se permitió la extensión de plazos. La gestión de esta cartera ha implicado un descenso en los niveles de morosidad.

En el acumulado de los años 2012 y 2013 se mandaron a remate 1.291 créditos, de los cuales 628 se suspendieron por acuerdo de pago de último momento, 540 se remataron a terceros y 123, al no rematarse, se incluyeron en los programas de fases de comercialización de viviendas libres.

En todos los casos el abatimiento de la morosidad también es atribuible a la oportuna y continua gestión de seguimiento. La política de acercamiento a las familias a través de variadas formas ha contribuido a este cambio cultural respecto al pago de sus obligaciones.

El costo total recaudado desde marzo de 2009 al cierre del Ejercicio 2013 por los fideicomisos III al XI es de $ 5.210:000.000, equivalentes a unos US$ 253:000.000. Esto significa que se ha recuperado un 28 % de lo que el Ministerio de Economía y Finanzas pagó en su momento. Recordamos que la cifra abonada por todos estos fideicomisos fue de US$ 889:600.000. El monto recuperado a la fecha, más el que se proyecta recaudar en el período 2014-2020, es de US$ 710:000.000, lo que significa una recuperación del 80 % de lo pagado.

Si consideramos la recaudación prevista para el período 2021-2025 –unos US$ 210:000.000 más–, al cierre del año 2025 se alcanzaría una recaudación acumulada de US$ 920:000.000, lo que significaría, a esa fecha, la recuperación de todo lo invertido más un 3 %. Estoy redondeando las cifras; no son números exactos.

De manera que en quince años de gestión se recuperará un patrimonio del Estado, además de que se ha podido resolver la permanencia de miles de familias en las viviendas.

En síntesis, esta política habitacional, a través de la gestión desarrollada por la ANV, permitió a 8.720

familias de la cartera social y a 3.790 de la cartera comercial la cancelación de sus deudas. Un total de 12.719 familias de la cartera social y 4.071 de la cartera comercial reestructuraron su deuda en condiciones adecuadas a sus posibilidades.

Logramos abatir la morosidad, recuperando la cultura de pago, lo que, además de beneficiar directamente a las familias, facilitando su permanencia en la vivienda, beneficia también a quienes no han podido acceder a una solución.

En solo cuatro años de gestión de los fideicomisos se logró recaudar por estas carteras un 28 % de lo que el MEF abonó por ellas. Esto superó las metas planteadas originalmente. Además, se generaron las condiciones sustentables para que al cierre del ejercicio 2020 se recupere el 79 % de lo que se pagó por los fideicomisos y al finalizar el año 2025 se supere en un 3 % el total invertido.

Muchas gracias, señor Presidente. Quedo a disposición para hacer cualquier aclaración sobre lo expuesto o sobre lo que los señores Legisladores entiendan pertinente. Me queda claro que algunas preguntas realizadas por el señor Legislador Posada no han sido cabalmente respondidas. Algunas de ellas no eran motivo de la interpelación, pero de todas formas, en un instante procuraremos responderlas.

SEÑOR POSADA.- Pido la palabra por una cuestión de orden.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Legislador.

SEÑOR POSADA.- Señor Presidente: a efectos de dar la posibilidad de que el señor Ministro responda las preguntas que quedaron pendientes, solicito un intermedio de diez minutos.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se va a votar la propuesta del señor Legislador Posada.

(Se vota)

–8 en 8. **Afirmativa**. UNANIMIDAD.

La Comisión Permanente pasa a intermedio.

(Es la hora 11 y 53).

–Continúa la sesión.

(Es la hora 12 y 9).

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Señor Presidente: creemos que una buena parte de las respuestas a las interrogantes planteadas por el señor miembro interpelante están consideradas en la exposición que hicimos. Sin embargo, algunas preguntas muy concretas no fueron respondidas con el nivel de detalle solicitado.

Concretamente, en la pregunta número tres se plantea si el señor Ministro puede detallar para cada uno de los fideicomisos la cantidad de clientes y el importe adeudado. Vamos a informar que el fideicomiso III tenía 2.754 clientes; el fideicomiso IV, 4.256; el fideicomiso V, 16.448; el fideicomiso VI, 1.567; el fideicomiso VII, 6.947; el fideicomiso X, 11.030, y el fideicomiso XI, 4.234. Esto hace un conjunto de 47.236 clientes.

El valor contable en UR y el saldo de deuda en UR al momento de la constitución voy a darlo en millones de Unidades Reajustables. Para el fideicomiso III: 3.36 y 5.47; para el fideicomiso IV: 6.09 y 10.48; para el fideicomiso V: 17.86 y 23.97; para el fideicomiso VI: 2.27 y 4.37; para el fideicomiso VII: 4.41 y 11.76; para el fideicomiso X: 6.76 y 10.8, y para el fideicomiso XI: 3.27 y 7.74.

Creo que esta es la información específica solicitada en la pregunta cinco que dice: “Incumplimiento a estas directivas; detallar por fideicomiso los resultados obtenidos”. Esto es: el monto total recuperado y el monto de lo adeudado.

Para el fideicomiso III, el capital adeudado a diciembre de 2013 en millones de UR es de 4.16; para el fideicomiso IV, 8.156; para el fideicomiso V, 13.86; para el fideicomiso VI, 2.97; para el fideicomiso VII, 8.86; para el fideicomiso X, 10.46, y para el fideicomiso XI, 6.7.

Esto también está expresado en millones de UR.

Ahora voy a brindar la información de la recaudación en millones de pesos.

Para el fideicomiso III, 663.55; para el fideicomiso IV, 1.096,99; para el fideicomiso V, 1.105,01; para el fideicomiso VI, 260,30; para el fideicomiso VII, 988,89; para el fideicomiso X, 496,83; para el fideicomiso XI, 598,96.

Con respecto a la pregunta número seis, quiero decir que no vamos a entrar a debatir con un medio de prensa; no sabemos quién lo plantea, quién escribe ni cuál es la fuente y, además, contiene elementos que, claramente, no se ajustan a la realidad, salvo en aquellos aspectos que puedan llegar a coincidir con algunos elementos.

Prefiero dejar el CH 20 para después por un aspecto metodológico.

Hay algunas preguntas que tienen que ver con los valores de las viviendas a ser promovidas, objeto de subsidios y niveles de ingreso.

Las viviendas nuevas promovidas tienen distinto valor según la zona y la cantidad de dormitorios.

Las siguientes cifras son en Unidades Indexadas. El valor para las viviendas de un dormitorio ubicadas en Montevideo, Maldonado, Colonia y Ciudad de la Costa es de 579.393; para dos dormitorios, 766.057; para tres dormitorios, 949.344, y para cuatro dormitorios, 1:089.211. A su vez, respectivamente, a la cotización del dólar vigente, estamos hablando de 70.600, 93.384, 115.727 y 132.776. Para el resto del país, que es donde están topeados los precios, estamos hablando de 520.510 UI para viviendas de un dormitorio; de 688.128 UI, de dos; de 952.596 UI, de tres, y de 978.431 UI de cuatro. O sea que estamos hablando del orden de los US$ 63.500 a los US$ 119.000.

Los ingresos necesarios para acceder al piso son de 35 Unidades Reajustables para un dormitorio, 40 Unidades Reajustables para dos dormitorios y 55 Unidades Reajustables para tres y cuatro dormitorios, con el tope de 60 Unidades Reajustables para un dormitorio y 75 Unidades Reajustables para el resto de los casos.

Con referencia a la pregunta número cuatro del segundo bloque, que tiene que ver con el monto asignado, debemos precisar que, por un lado, hay una primera determinación a la hora de la elaboración del Plan Quinquenal, que hablaba de hasta 2.000 intervenciones de este tipo. Claro que a la hora de diseñar el Plan Quinquenal esto era una aspiración, en la medida en que no había un marco suficiente. Recién a partir de julio del año pasado pudimos concretar el ofrecimiento de vivienda con subsidio de las viviendas promovidas. Entonces, lo que tenemos previsto para este quinquenio es un monto de $ 2:000.000. A futuro, esto implica alrededor de 825:000.000 de Unidades Indexadas.

Por último, importa hablar –más allá de que no estaba previsto para esta interpelación– sobre el CH 20.

La intervención del CH 20 se da en el marco de una política pública integral que la Agencia Nacional de Vivienda viene desarrollando con los conjuntos habitacionales que integran la cartera social transferida del BHU en su reestructura.

En función de estos objetivos, y buscando la permanencia de la familia a través de distintos instrumentos, debemos precisar que el CH 20 es un complejo con algunos inconvenientes.

Los antecedentes que tenemos sobre este complejo indican que las obras se iniciaron en el año 1964, y que fueron adjudicadas el 2 de mayo de 1970 por el INVE. El Estado ha invertido US$ 4:000.000, entre la construcción y las actuaciones posteriores de mantenimiento, con una mínima recuperación de lo invertido. En cuarenta y tres años, las tareas de mantenimiento por parte de los promitentes compradores han sido mínimas. Entre junio de 1984 y julio de 2000, el BHU invirtió un monto de US$ 635.000 en tareas de mantenimiento. En julio de 1998, se produce un derrumbe parcial en el CH 20, con la intimación de la Intendencia de Montevideo. El BHU gestiona la posibilidad de desalojo de la vivienda, relocalizando a la familia para la posterior demolición del complejo, acto que no se llevó a cabo. A partir del año 2010, la ANV, en el marco de la reglamentación de la cartera social del fideicomiso V, implementa las gestiones necesarias para conformar la Comisión Administradora, readecuando la situación de los deudores y regularizando la situación dominial de los ocupantes irregulares, con el objetivo de lograr la permanencia de las familias en las viviendas.

Luego de cuatro años de gestión, los resultados han sido que de 96 viviendas, 51 promitentes compradores pudieron cancelar su deuda; 12 ocupantes regularizaron su situación, pasando a la categoría de promitentes compradores, y 33 no pudieron justificar su vínculo con el promitente comprador original.

En 2010, la Intendencia intima a la ANV por riesgos originados por la caída de tapajuntas de hormigón deteriorado. En esa oportunidad, nuevamente se invierten US$ 41.000.

En 2013, se produce una nueva intimación municipal por el deterioro del sobretecho de chapas, con riesgo de caída sobre la vía pública, lo que implicó una nueva intervención por un monto de US$ 33.000.

En función de estas situaciones, a comienzos de 2013, el Directorio de la Agencia Nacional de Vivienda resuelve por unanimidad la conformación de un grupo de trabajo interdisciplinario, conformado por técnicos de la institución, con el objetivo de realizar un relevamiento físico y social de cada uno de las unidades de este complejo habitacional.

Como resultado, los técnicos de la División Obra Nueva, del Área Programas Habitacionales de la Agencia Nacional de Vivienda, solicitan al Directorio la contratación del ingeniero Ponciano Torrado, especialista en estructuras, para la elaboración de un diagnóstico de situación, propuesta de reparación, evaluación de riesgo y prioridades de actuación, así

como una estimación de costo de la intervención necesaria en el edificio de hormigón prefabricado Barrio Sur, CH 20.

El primer informe del ingeniero Ponciano Torrado plantea que la recuperación del edificio no ofrece garantías que indiquen que el proceso de deterioro se pueda detener y recomienda una segunda opción, que es la relocalización de las familias. Esta opinión técnica es refrendada por los ingenieros de la Agencia Nacional de Viviendas.

Luego, se comunica al beneficiario del fideicomiso, que es el Ministerio de Economía y Finanzas, y se resuelve conformar un grupo de trabajo interinstitucional, con representantes de la Intendencia, del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, del Ministerio de Economía y Finanzas, de la propia Agencia Nacional de Vivienda y de la Dirección Nacional de Bomberos, a efectos de proceder a la relocalización de las familias del CH 20.

El grupo de trabajo interdisciplinario de la ANV presenta un plan de gestión para la relocalización de las familias del CH 20, que se aprueba por unanimidad del Directorio de la ANV.

Es así como el 25 de noviembre se le comunica la resolución a los vecinos, en dos grupos, según la situación dominial de la vivienda, con la participación de representantes de todas las instituciones públicas involucradas y del ingeniero Torrado.

La Dirección Nacional de Bomberos, ante la inspección realizada al edificio, recomienda su desalojo. La Intendencia envía el proyecto de finca ruinosa para el edificio y la Junta Departamental aprueba por unanimidad el Decreto. A partir de ahí, la Agencia plantea la comunicación de la relocalización a los vecinos, bajo la consigna "Una familia, una solución", entrevistas personalizadas a las familias, sorteo del orden de prelación de elección de las viviendas de la cartera de la ANV, por un lado a grupos de familias que cancelaron su deuda y, por otro, a aquellas que están en situación irregular. Se brinda apoyo del Departamento de Trabajo Social de la ANV a los núcleos familiares con ancianos y socialmente vulnerables, para encontrar la solución habitacional más adecuada y sustentable para cada uno. A la fecha, casi la totalidad de los cancelados tienen una alternativa para compra de vivienda en el mercado, elegida por ellos. Y están firmando las primeras estructuras y comienzan las primeras mudanzas.

En el transcurso del mes de febrero se comenzará a citar, de acuerdo con el orden de prelación del sorteo, a los arrendatarios con opción a compra, que están en situación irregular. Se está trabajando para resguardar la seguridad y la vida de los habitantes del CH 20 y del entorno.

También se está dando la oportunidad a aquellos que están en situación irregular de tener una alternativa de vivienda en forma legal y formal. En este sentido, me parece importante hacer algunas otras consideraciones. En primer lugar, la alerta de que este no es el único complejo habitacional que ha tenido cero mantenimiento. En algunos casos, algunos complejos habitacionales más que mantenimiento han tenido contramantenimiento, por problemas de uso, de vandalismo y de ocupación. Todos conocemos esta clase de problemas.

En segundo término, con respecto a algunos de los aspectos que se han manejado en la prensa, me parece importante hacer un par de precisiones. Por un lado, en las valoraciones que se realizan no hay absolutamente ninguna que sea negativa con respecto a lo que fue el sistema constructivo, que debemos ubicarlo en su momento con los desarrollos técnicos, y con el estado de conocimiento del arte de construcción de aquellos años. Me parece importante decir esto porque a veces se tiñe de ataque de índole personal, lo cual está absolutamente ajeno a toda intencionalidad, y fue un sistema constructivo que, como todos, tiene sus pro y sus contras, pero estamos mirando un proyecto desarrollado en la década del sesenta con ojos del siglo XXI. Y hay estados de conocimiento de la técnica que no existían.

Por otro lado, en estos días se ha planteado el análisis con el esclerómetro, que es como tratar de diagnosticar osteoporosis con un termómetro. Este es un instrumento muy útil que nos permite conocer el estado de la temperatura de una familia, y puede o no indicar algún problema. El esclerómetro sirve para corroborar algunos elementos, trabajando sobre la compresión. Pero esta es una de las formas en las que se desarrollan las fuerzas. Asimismo, la aplicación del esclerómetro está sujeta a un elemento que es impreciso porque si se está golpeando sobre una piedra de hormigón o sobre un encuentro de armaduras, el resultado puede ser distinto. Lo que tiene este complejo –que es lo que me parece importante– es un estado de deterioro global que tiene que ver con la pérdida de los espesores, oxidaciones importantes. Nadie está afirmando que esto cae de hoy para mañana; esto puede caer en cualquier momento y sin aviso.

Desde el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y la Agencia Nacional de Vivienda, estamos claramente comprometidos en la solución de este tema porque existe –no podemos ni dudarlo– la posibilidad de un riesgo, que puede terminar en muerte. Por eso nos parecía importante dar algunas respuestas a algunos temas que no comprendían el motivo de la interpelación. También lo hici-

mos para tratar de aventar posibles focos de discusión sobre las virtudes o no de un sistema constructivo, ya que en función de ello no se define así una política como la que venimos desarrollando.

Muchas gracias.

SEÑOR PRESIDENTE.- Continuando con el desarrollo de la sesión, si el miembro interpelante lo entiende necesario, tenemos la posibilidad de una segunda intervención suya.

SEÑOR POSADA.- En primer lugar, creo que el señor Ministro y sus asesores –me parece bueno reconocerlo– han hecho un gran esfuerzo para darnos una explicación acerca de las preocupaciones que planteamos en las preguntas. Digo esto porque muchas veces estamos acostumbrados a participar en llamados a Sala, donde los Ministros, después de una larga intervención, hacen una respuesta sucinta de las preguntas y de los planteos que hace el miembro interpelante. Es bueno reconocer que aquí ha habido, por parte del señor Ministro, una respuesta a cabalidad de las inquietudes planteadas por nosotros. Entiendo que es bueno reconocerlo.

También me parece que es bueno reconocer –porque esto es parte de cómo se valoran las gestiones– que la gestión de la Agencia Nacional de Vivienda ha sido exitosa en lo que tiene que ver con el recupero de los activos que se le confió por el artículo 19 de la Ley n.° 18.125. En líneas generales –por supuesto que esta no es una afirmación que incluye todos los casos–, los propios valores e importes de recuperación que nos ha transmitido el Ministro, la recuperación total de los valores invertidos, a través de los fideicomisos, por el Ministerio de Economía y Finanzas, y su recuperación al año 2025 hablan de que esta ha sido una gestión exitosa de por sí.

Ahora bien: creo que tenemos que detenernos en identificar cuáles han sido, precisamente, los factores que han determinado un éxito en la recuperación de esos activos. Aquí bien se señalaban una serie de políticas que estuvieron vertebradas y que, de alguna manera, se hicieron públicas en los reglamentos de recupero que, en su momento, aprobó la Agencia Nacional de Vivienda, que muestran que el Estado, a través de este organismo, estableció criterios a efectos de dar un tratamiento especial. Obviamente, la Agencia Nacional de Vivienda no tiene una regulación de carácter bancario, y por tanto tiene una amplitud a los efectos de la aplicación de soluciones que, evidentemente, no existían de la misma manera en el Banco Hipotecario. En todo caso, estas definiciones adoptadas por el Estado a través de la Agencia Nacional de Vivienda se vertebran, fundamentalmente, en comparar el valor de mercado de la vivienda con respecto al valor total de la deuda. Este hecho de base reconoce que la unidad de cuenta en que está nominada la deuda –esto es en Unidades Reajustables– no se corresponde con la realidad del valor de las viviendas porque si la valoración en Unidades Reajustables –que, como advertimos, se inicia a partir de la Ley n.° 13.728– reconoce precisa o aproximadamente el valor de las viviendas, más allá de todo lo que tiene que ver con los costos de financiamiento, estaríamos asumiendo que con el paso del tiempo cada deudor va haciendo una amortización para completar el pago total de la deuda. Sin embargo, en los hechos, lo que se ha dado con la unidad de cuenta Unidad Reajustable es que existe un notorio desfase entre el valor del mercado y el valor actualizado en Unidades Reajustables. Este es el hecho central de cómo se desarrolló la política por parte de la Agencia Nacional de Vivienda; a partir de allí, el tratamiento a los deudores buenos pagadores, donde notoriamente se establecieron criterios favorables como, por ejemplo, para los deudores que no tenían reestructuraciones, que no pertenecían a lo que en la jerga del Banco Hipotecario del Uruguay correspondían al grupo 99, se aplicó un incentivo que consistirá en un descuento de los intereses de la cuota emitida como beneficio por buen pagador. Para ello, en cada emisión de cuota, si el deudor se encuentra al día o tiene hasta tres cuotas vencidas, y pagas, se procederá a aplicar la rebaja del 1,5 % en la tasa de interés por concepto de buen pagador. Se fija para el cálculo de la emisión de cuota un piso mínimo de tasa de interés del 2 %.

Quiere decir que con la vertebración del valor de la deuda, comparado con el valor de mercado, se establecieron criterios adicionales para lograr el objetivo planteado por la Agencia Nacional de Vivienda, y que fue bien expresado por el señor Ministro en cuanto a tratar de buscar las mejores soluciones para que los deudores pudieran permanecer en sus viviendas, salvo en aquellos casos en los que la deuda era notoriamente mayor al valor de mercado y había imposibilidad de pago, situaciones en las que se buscó otro tipo de soluciones para cumplir con los objetivos de recuperar los activos.

Es decir, desde ese punto de vista existe una clara constatación con respecto a cuáles fueron los criterios aplicados por el Estado a través de la Agencia Nacional de Vivienda.

Existe otra constatación. La propia composición de los fideicomisos demuestra que a la hora de constituirlos no se tuvo presente los ingresos del núcleo familiar; en todo caso, se establecieron algunas presunciones en función de lo que se da en llamar “la cartera social”. Sin embargo, hay que reconocer que en estas definiciones de transferencias y de composición de los fideicomisos también se incluyó una gran cantidad de deudores buenos pagadores, a veces por la modalidad de construcción. Por ejemplo, bajo el

rótulo de la modalidad cooperativa se incluyeron núcleos familiares con niveles de ingresos superiores a las 60 Unidades Reajustables y que estaban al día con el Banco Hipotecario del Uruguay, lo que empezó a generar una segunda constatación: que los criterios utilizados para componer los fideicomisos, al no tomar en cuenta la composición de los grupos familiares, ratificaron aquellos criterios que determinaron que el Banco Hipotecario del Uruguay mantuviera en su cartera núcleos familiares con ingresos menores a 60 Unidades Reajustables.

¿Cuál es la gravedad de la actual situación desde la perspectiva del Banco Hipotecario del Uruguay? El Banco tiene una idea desde el inicio de cuáles eran los ingresos del núcleo familiar, pero pasados los años esa realidad ya no se conoce. Por lo tanto, en la medida en que no se conoce no podría haber sido un parámetro para aplicar fácilmente a la hora de componer los fideicomisos.

Con esto quiero decir que con los fideicomisos pasó la cartera social, la cartera morosa y también deudores del Banco Hipotecario del Uruguay buenos pagadores que por esa determinación para componer los fideicomisos terminaron recibiendo en la Agencia Nacional de Vivienda un tratamiento diferencial con respecto a los deudores del Banco Hipotecario del Uruguay, otro acto absolutamente constatable.

Además, el Estado ha tenido en este sentido distintos criterios: a los deudores que integraron al fideicomiso y pasaron a la Agencia Nacional de Vivienda, se les aplicó un criterio sobre la base del valor de la deuda comparado con el nivel de tasación, pero al resto de los deudores, a los que permanecieron en el Banco Hipotecario del Uruguay, se les siguió aplicando, tal como se establece en el contrato –es un dato de la realidad– los ajustes anuales en función de la evolución de la Unidad Reajustable. Volvemos, entonces, al principio: si hay una definición en la Agencia Nacional de Vivienda de comparar el valor de la deuda con el valor de mercado es porque de base se entiende que ese valor de mercado no está reflejado estrictamente en el valor, sobre todo, por el valor de la unidad de cuenta utilizada.

Hoy recordábamos algunos artículos de la Ley n.° 13.728, pero esto nos lleva a concluir que la aplicación de la unidad de cuenta Unidad Reajustable no tiene como objetivo recuperar el valor adquisitivo, porque hay una sobreutilidad, un ingreso superavitario en función de la evolución que, felizmente por el crecimiento de nuestro país en los últimos años, ha tenido el salario real, junto con la economía. Este es el dato de la realidad frente al que tenemos que seguir reflexionando, porque sin duda las soluciones arbitradas hasta la fecha han sido absolutamente ignoradas por los propios deudores en la medida en que no constituían una solución; a la prueba está que el llamado que se hizo para un eventual cambio de la deuda de Unidades Reajustables a Unidades Indexadas no tuvo mayor éxito, salvo por algún caso. Pero esto era sabido, porque los propios servicios del banco ya habían estimado que la propuesta realizada por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y aprobada por el Directorio del Banco Hipotecario, no iba a tener receptividad, ya que a lo sumo cien de los 23.500 deudores serían beneficiados con esa medida. O sea que, desde ese punto de vista, debe considerarse que el tema no está resuelto, que el Estado tiene una contradicción en cuanto a cómo atendió a algunos deudores –entre los cuales estaban los morosos y los de la cartera social, aunque no solo esos– y a la situación de los deudores que permanecieron en el Banco Hipotecario, especialmente aquellos que siguieron pagando religiosamente y están absolutamente al día. Y digo esto porque el mensaje que da el Estado, cuando actúa de una determinada manera en un caso y de otra, en otro, es: "Favorezcamos la cultura de la deuda, porque la cultura de no pagar, al final, obtiene sus beneficios". Me parece que ese mensaje para la sociedad es grave. Por tanto, sin entrar en un mayor desarrollo, el próximo Gobierno –no sé si habrá tiempo en esta Legislatura para introducir una modificación en ese sentido–, en la siguiente Legislatura, tendrá que dar soluciones a esto, porque el mensaje que se ha dado hasta el presente es contradictorio y favorable a la cultura de no pagar.

El señor Ministro durante toda su intervención habló de la cultura de pagar y que, de alguna manera, la Agencia Nacional de Vivienda tuvo en cuenta fundamentalmente esos objetivos. Reitero que lo que ha hecho la Agencia Nacional de Vivienda en ese sentido ha sido exitoso y hay que destacarlo, pero también debo expresar las constataciones que he realizado y que ello, en todo caso, como sistema político nos obliga a buscar soluciones de conjunto que signifiquen atender esta doble realidad o este doble criterio que ha tenido el Estado uruguayo.

Voy a seguir el mismo criterio que el señor Ministro: dejo el tema del CH 20 para el final, aunque quiero aclararle que estaba incluido en los temas del llamado a Sala, ya que el primer punto hacía referencia, en un sentido amplio, a la gestión de la Agencia Nacional de Vivienda, y este tema forma parte de la cartera de los fideicomisos. Por lo tanto, si bien se trata de un tema de carácter puntual, estaba incluido entre los asuntos a considerar en el llamado a Sala. De todos modos, voy a dejarlo para el final, y voy a referirme al segundo tema que fue planteado, relacionado con lo que tiene que ver con el convenio que firmaron el Banco Hipotecario del Uruguay y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente en cuanto a lo que se ha dado en

llamar el "subsidio a la cuota a través de la vivienda de interés social".

Si incluimos este tema en el llamado a Sala es porque también tiene directa relación con lo que, de alguna manera, se está asumiendo o convalidando por parte del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente a la hora de establecer una política de subsidio a la cuota, que es algo con lo que filosóficamente estoy de acuerdo, ya que me parece que esa es la única forma que tenemos para que determinadas familias accedan a viviendas de interés social. Quizá, la definición que se le da ahora, a mi entender, no sea la correcta, sino la que originalmente tenía en la Ley n.° 13.728. Lo que me preocupa es que el convenio que firmaron el Banco Hipotecario y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente convalida precios de mercado para viviendas que fueron construidas al amparo de una serie de excepciones tributarias y que tenían como preocupación, este tipo de viviendas; inclusive, el nombre que se le dio a la ley fue Acceso a la Vivienda de Interés Social. En ese sentido, quiero aclarar que yo tengo algunas pequeñas diferencias con los valores que me pasó el señor Ministro, pero supongo que eso se debe a la aplicación del índice general del costo de la construcción; yo hice los cálculos tomando los datos del mes de diciembre, lo que me da que en los once meses corridos, desde enero hasta diciembre, el índice general del costo de la construcción aumentó un 11,15 %. De todos modos, la diferencia de los valores no hace a la cosa, porque voy a referirme a lo que señalé. El tope máximo para una vivienda de un dormitorio en Montevideo, en la ciudad de Colonia, en la Ciudad de la Costa y en Maldonado, es de US$ 74.000, de acuerdo con los números que me dio el Ministro, y tomando en cuenta el ajuste, a mí me da US$ 77.000; estamos hablando de un tope máximo de US$ 77.000 para viviendas de un dormitorio. De hecho, en algunas propuestas que aparecen en la página del Ministerio hay una vivienda en Paysandú, de un dormitorio y 55 metros cuadrados, cuyo precio es de UI 662.918, lo que equivale a US$ 82.349.

Sin duda, yo comparto la idea con la que el Gobierno desarrolló la Ley n.° 18.795, en el entendido de que de esa forma se iba a lograr una rebaja sustancial en los costos de la construcción, sin embargo, las ofertas que se están manejando y las que, en definitiva, se apresta a subsidiar el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente a través del subsidio a la cuota están convalidando a valores de construcción que me cuesta reconocer como valores de viviendas de interés social, por más que ese concepto, reitero, ha variado desde el establecido originalmente en la Ley n.° 13.728.

Por lo tanto, en ese sentido, esto también se contrapone con los comentarios que realicé sobre el primer tema y la atención de los deudores del Banco Hipotecario, en la medida en que acá se establece una suerte de subsidio, lo que nos lleva a preguntarnos, para esos niveles, cuántos núcleos familiares de los deudores del Banco Hipotecario –esta es una pregunta que el banco no me va a poder responder porque no tiene las cifras– tienen ingresos menores a 75 UR. En realidad, no sabemos. Y acá la política que se está estableciendo para los que acceden a nuevas viviendas supone un financiamiento que puede llegar, como subsidio a la cuota, hasta el 50 % del valor de la cuota. Repito: yo no estoy en desacuerdo; lo que digo es que en todo caso se generan contradicciones a la hora de la aplicación de las políticas, y las contradicciones, cuando se presentan, hay que resolverlas, y me parece que acá no están resueltas.

Por otro lado, lo que considero grave es que terminemos convalidando precios de construcción de viviendas que no tienen nada que ver con una vivienda de interés social. Repito los valores que tengo actualizados, según el Índice General de Precios, para Montevideo, Colonia, Ciudad de la Costa y Maldonado: de un dormitorio, US$ 77.000; de dos dormitorios, US$ 103.000; de tres dormitorios, US$ 127.000; de cuatro dormitorios, US$ 146.000. Estos son los topes máximos; obviamente, tienen que estar por debajo de esto, pero es por debajo de esto que se está calificando como para subsidio a la cuota. En el caso del interior, los topes máximos me dan en el entorno de las siguientes cifras: viviendas de un dormitorio, US$ 69.000; de dos dormitorios, US$ 87.000; de tres dormitorios, US$ 108.000; y de cuatro dormitorios, US$ 124.000. Y acá lo que uno se cuestiona, sobre todo, ante la situación de déficit de vivienda que tiene nuestro país, es si a través de políticas como la que se desarrolló al amparo de la Ley n.° 18.795 vamos a obtener los resultados que queremos. Porque los recursos son siempre escasos, y si compartimos la idea que está expresada como principio general en el artículo 1.° de la Ley n.° 13.728 de que en diez o quince años deberíamos llegar a tener realmente solucionado el tema relativo al déficit de vivienda, me pregunto si es posible dar una verdadera respuesta a ese problema a través de instrumentos como este, si no deberemos pensar en soluciones de construcción no tradicionales. En ese sentido, en el mundo hay experiencias que realmente deberíamos valorar porque desde el punto de vista de los costos no tienen comparación y son soluciones absolutamente confortables. Hay algunos ejemplos recientes en nuestro país que, por lo menos, deberíamos valorar. El emprendimiento Montes del Plata construyó para sus propios trabajadores algunas soluciones habitacionales con una rápida respuesta y –de acuerdo con lo que tenemos entendido– con costos mucho más accesibles que estos que, de alguna manera, estamos convalidando con la política del subsidio a la cuota. Además, en cuanto a los materiales básicos utilizados en la construcción, las

posibilidades que hoy hay, por ejemplo, con la madera superan la imaginación que uno puede desarrollar con respecto a este tema. En un país que es forestal este tipo de soluciones deberían estar presentes, sobre todo, porque a veces nos quejamos de que baja el precio de la madera y eso afecta sus niveles de exportación; sin embargo, seguimos prefiriendo las soluciones de construcción tradicional. También puedo citar invenciones como la del yeso ecológico. Hoy en el mundo hay muy distintas modalidades que deberían empezar a ser valoradas si realmente tenemos como objetivo dar respuesta al enorme déficit de vivienda que todavía tiene nuestro país, partiendo de la base de que el objetivo debe ser cumplir a cabalidad lo que establece el artículo 1.° de la Ley n.° 13.728: "Toda familia, cualesquiera sean sus recursos económicos, debe poder acceder a una vivienda adecuada que cumpla el nivel mínimo habitacional definido en esta ley", que en este caso era una vivienda de por lo menos 32 metros cuadrados.

Señor Presidente, este tema hay que verlo en el conjunto, comparado con el primero que desarrollamos, y hay que valorar si efectivamente, a través de estos instrumentos, estamos cumpliendo verdaderamente los objetivos que nos trazamos. Me parece que esto es parte de la reflexión que debemos hacer, que debería involucrarnos a todos, porque la única forma de resolver estos temas –creo que el señor Ministro estará de acuerdo– es que se constituyan en verdaderas políticas de Estado de forma que, gobierne quien gobierne, haya una firme determinación de cumplir con esos objetivos, porque de lo contrario terminamos dando pasos atrás y eso no le sirve a absolutamente a nadie, menos aún a las personas que están en situación de dificultad para acceder a una vivienda digna.

Ingreso en el tercer tema, que es el relativo al CH 20, un complejo habitacional sobre el cual en las últimas semanas se ha suscitado una polémica que ha ocupado varios espacios en los medios de comunicación y ha generado la preocupación y la movilización por lo menos de los vecinos que viven en ese complejo, a partir de algunas decisiones que se han tomado, inclusive, en el ámbito del Gobierno Departamental, desde el momento en que ese complejo fue declarado como finca ruinosa, precisamente, a instancias de algunos de los informes que tenía a este respecto la Agencia Nacional de Vivienda.

En primer lugar, hay que recordar –creo que el señor Ministro lo hizo en su intervención, pero vale la pena reafirmarlo– que en el período anterior, es decir, en la gestión que presidía el economista Mendive, se había llegado a disponer que la Agencia Nacional de Vivienda financiara hasta el 50 % de las reparaciones recomendadas por la División de Planificación y Diseño de Programas, pero a su vez se determinaba que, al solo efecto de una rápida ejecución de las obras, la Agencia Nacional de Vivienda efectuaría las contrataciones de estas y el pago del 100 % del presupuesto correspondiente, todo ello sujeto a las condiciones que establecía la nueva Comisión Administradora. El hecho es que –en todo caso, pedimos al señor Ministro que nos corrija, si no es así– estas obras no se llevaron a cabo. La empresa que fue contratada para desarrollar estas obras lo único que hizo fue retirar la parte que da a la costa –no recuerdo el término concreto– y desapareció, dejando el edificio en peor situación de la que estaba antes. Aparentemente, sobre esto no hubo un seguimiento que determinara las responsabilidades de la empresa que había sido contratada.

Posteriormente, el 12 de abril de 2013, el ingeniero Ponciano Torrado estableció un dictamen técnico sobre el estado de conservación del edificio Barrio Sur CH 20 y las recomendaciones de actuación. Se hizo una inspección ocular, se estableció un diagnóstico sobre las fachadas frontales y laterales, losas del entrepiso inferior, pilares circulares, ductos de testero, etcétera. Además, se estableció una evaluación de riesgos y qué era prioritario para actuar. Y en cuanto a la pertinencia y oportunidad de ejecución de trabajos previsionales, el ingeniero Torrado opina que si existe la voluntad de la recuperación integral del bien, al haberse alcanzado una situación de tal gravedad, es preferible adoptar exclusivamente un plan de recuperación radical como el que se plantea en el informe. Además, aconseja desistir de la ejecución de los trabajos previsionales en beneficio de la solución integral de los problemas. Asimismo, en las conclusiones señala que tratándose de 96 unidades habitacionales, el costo de reparación integral de las estructuras tiene una incidencia de US$ 16.250 más IVA por unidad.

Posteriormente, la propia Agencia Nacional de Vivienda deja sin efecto, por resolución de fecha 26 de junio, el llamado a presentación de ofertas para intervención en las fachadas del Conjunto Habitacional 20. Reitero que esto fue el 26 de junio y el informe primario del ingeniero Torrado era de 12 de abril de 2013.

El 29 de octubre de 2013 hay un segundo informe del ingeniero Torrado en el cual, en referencia a un edificio que en el primer informe se decía que no tenía ningún tipo de riesgo por lo menos hasta 2015 –contrariando las expresiones que acaba de verter el señor Ministro–, ahora en las conclusiones se establece: "La decisión adoptada para declarar el estado ruinoso del inmueble, el consiguiente realojamiento de sus moradores y la inmediata demolición del edificio, es consecuencia lógica y responsable de las severas patologías que este presenta". Además, dice: "Adoptar medidas de recuperación edilicia obligaría a incurrir en costos desmedidos, no justificados en for-

ma razonable, sobre todo por las incertidumbres que se tienen del estado interno de los elementos prefabricados y del sistema de ensamble de los mismos. El realojamiento de los moradores atiende además a consideraciones de tipo humano al proporcionárseles viviendas, en condiciones dignas de habitabilidad". O sea que entre abril y fines de octubre se produce un cambio radical en la evaluación que hace el ingeniero Ponciano Torrado. Y sobre la base de este cambio radical que hace el mismo profesional actuante es que la Agencia Nacional de Vivienda toma la decisión de emprender todos los caminos para declarar el complejo como finca ruinosa. De hecho, la Intendenta Ana Olivera envió un proyecto a la Junta Departamental que fue aprobado y se declaró finca ruinosa a este complejo.

Sin embargo, llama la atención y es realmente delicado, que en el curso de pocos meses haya informes tan contradictorios que no hayan ameritado que por lo menos en el ámbito del Directorio de la ANV se requiriera un informe categórico respecto al riesgo que se estaba corriendo, por ejemplo de parte de las Facultades de Ingeniería o Arquitectura, de forma tal que una decisión de esa naturaleza que indudablemente tiene muchas implicancias se tomara teniendo todos los elementos a la vista. No obstante, es la misma opinión del profesional que actuó en abril y que se contradice en octubre, la que sirve de elemento de juicio para tomar la decisión por parte de la ANV.

No voy a cuestionar la idoneidad técnica del ingeniero Ponciano Torrado, que es un hombre reconocido en el plano profesional. Incluso, de acuerdo con lo que tengo entendido, fue secretario docente de la Facultad de Ingeniería en el momento de su intervención. Lo que llama la atención es que una decisión tan grande y delicada por parte de la Agencia Nacional de Vivienda no haya tenido corroboración y se hayan quedado con una opinión que es contradictoria.

Llama la atención todo esto porque hay otros hechos que de alguna manera agregan elementos. Por ejemplo, se ha dicho que el predio que está detrás de este complejo pertenece a la Agencia Nacional de Vivienda... Me corrijo porque el señor Ministro niega con su cabeza este hecho.

Ese predio tiene autorización por parte de la Intendencia para construir viviendas de interés social y además hay una importante autorización en lo que refiere a las alturas. Asimismo, en el medio de esto, hay otros hechos que han sido referidos por el señor Ministro. Los hijos del arquitecto Pérez Noble junto con el recordado Leonel Viera, que a pesar de no ser ingeniero era una de las personas más sobresalientes en materia de ingeniería –fue quien construyó el puente de la Barra de Maldonado y el Cilindro, que podríamos disfrutar todavía de no ser por la negligencia con que se actuó en la Intendencia de Montevideo con respecto a su mantenimiento–, desarrollaron este tipo de modalidad de construcción. La preocupación que ha sido señalada a través de la opinión pública tiene que ver con que se contrarían los informes del ingeniero Torrado. Reitero que me corrijo en cuanto a la propiedad del predio; pero hay un predio que tiene esa autorización por parte de la Intendencia para una construcción realmente importante. Me parece que el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente debe asumir el compromiso de obtener las opiniones de las Facultades de Ingeniería y Arquitectura de la Universidad de la República con respecto al estado de situación de ese edificio. De otra manera se produce una suerte de manto de opacidad, porque cuando una decisión se fundamenta en un informe contradictorio existe la dificultad de que sea entendida, en primer lugar, por los vecinos. Establecer directamente una negociación con los vecinos a los efectos de demoler ese edificio puede ser un objetivo válido, pero hay que hacerlo con las cartas arriba de la mesa. Declararlo "finca ruinosa" parece un fundamento para desarrollar una negociación sobre la base de la presión. Pido disculpas de antemano por si alguien toma a mal lo que voy a decir, pero esta forma de negociación se parece bastante a la que se desarrolló en la dictadura con el tema del Medio Mundo. Se parece bastante. Se desarrolla una negociación sobre la base de la presión de la finca ruinosa, y me parece que eso no es ético.

Yo no dudo de las autoridades de la Agencia Nacional de Vivienda; no tengo ningún elemento para realizar el cuestionamiento. Conozco hace bastante tiempo al señor Ministro y sé de su forma de proceder, pero me parece que en este caso hay que generar transparencia, y la transparencia que nos dejaría tranquilos a todos es que hubiera realmente un pronunciamiento a este respecto ya sea de parte de la Facultad de Ingeniería o de la Facultad de Arquitectura. Este es el otro elemento que queríamos volcar. Vemos este tema con particular preocupación y desde el punto de vista de la institucionalidad tenemos que despejar cualquier tipo de dudas. Por tanto, aspiramos a que haya un compromiso en el sentido de requerir estos asesoramientos que nos parecen vitales para tratar de llevar tranquilidad y para que, en definitiva, cualquier negociación que se realice cuente con un real conocimiento del verdadero estado, de la verdadera situación de este edificio que compone el CH 20.

SEÑOR PRESIDENTE.- El señor Ministro y su equipo tienen la posibilidad de referirse a los tres puntos que planteó el señor Legislador interpelante o a lo que entiendan conveniente para clarificar lo planteado.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- En primer lugar, agradezco el reconocimiento, que no es hacia mi persona sino al equipo que conforman el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y la Agencia Nacional de Vivienda; en definitiva, el sistema público de vivienda.

En segundo término, no puedo menos que marcar distancia con esa insinuación vinculada a las acciones de desalojo; acá estamos hablando de riesgo inminente. Yo no estoy dispuesto a asumir ese riesgo ante un informe existente, contundente. Las Facultades de Arquitectura e Ingeniería ya están metidas en el tema y bienvenidos sean los informes, pero no tenemos duda con respecto a lo que está planteado porque conocemos el estado de esa técnica de la década del sesenta. Conocemos algunas prácticas desarrolladas en aquellos años; hemos tenido oportunidad de trabajar de cerca con alguno de los actores que hoy están en la palestra y con los que eran sobrestantes en aquella obra; conocemos la ubicación particular que tiene este complejo habitacional, en uno de los puntos de mayor agresión por parte del Río de la Plata, donde permanentemente revienta la rambla montevideana cada equis cantidad de tiempo. Se halla en un medio muy hostil desde el punto de vista de la presencia salina, más aún en la medida en que no ha tenido nada de mantenimiento.

El señor Diputado dice que se trajo el tema porque está inserto en la problemática de conjuntos habitacionales; sin duda que está dentro de esa vastedad, pero yo particularmente no vine con el cúmulo de elementos que hacen a las definiciones y a las resoluciones de todas y cada una de las obras que la Agencia Nacional de Vivienda ha hecho. Sí puedo expresar al señor Legislador algunas cosas para desmentir de alguna forma comentarios maliciosos; como decía mi abuelita, la gente es mala y comenta y una mentira a medias la transformamos en realidad. Las reparaciones que se hicieron en el año 2010 con la empresa constructora respondieron estrictamente a lo que se había solicitado ante una intimación de la Intendencia, que decía que a efectos de evitar la caída de trozos de hormigón se realizaría la remoción de los sectores con desprendimiento inminente de los paneles y el retiro de la totalidad de los tapajuntas o lo que queda de ellos en algunos sectores. A efectos de dar terminación al trabajo, incluía que se realizara el cepillado de los hierros y tratamiento del convertidor terminado con pintura epoxi sin reposición del hormigón. Esta información la tenemos presente porque nos surgió la duda y lo aclaramos, pero no por habernos preparado para la discusión en este sentido.

El terreno que hay atrás no es de la Agencia Nacional de Vivienda sino del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y está tramitado desde mucho antes. No confundamos la ley de promoción para la vivienda de interés social con la construcción de viviendas de interés social que lleva adelante el Ministerio. En ese sentido, es importante aclarar aquí algunos aspectos, porque, si bien mi exposición fue larga, tal vez no abordó la totalidad de los elementos debidos, en la medida en que el señor Legislador señala algunos que deberían propiciarse, desarrollarse, etcétera, que son parte del Plan Quinquenal. Son apuesta y realidad, aunque, tal vez, no sea la realidad que hubiéramos deseado. No hemos avanzado en la incorporación de tecnología y de sistemas constructivos no tradicionales todo lo que hubiéramos deseado, pero eso fue objeto de preocupación. Por eso, el Ministerio generó un registro para que, entre otras cosas, no aparezcan sistema prefabricados, no tradicionales, de rápida ejecución, virtuosos en su concepción hasta que se empiezan a usar y a aplicar.

Dicho registro ha aprobado cuatro o cinco sistemas constructivos no tradicionales y se han llevado adelante experiencias exitosas. Solamente mencionaré en las que hemos incursionado a través del sistema público de vivienda. En Maldonado, se llevó adelante un programa con paneles de espuma plast de alta resistencia, con malla electrosoldada y proyección de cemento. Se trata de una construcción de planta baja y tres niveles, que fue inaugurada en diciembre de 2012, destacándose, entre otras cosas, que la obra comenzó en febrero de ese año. Tuvimos la oportunidad de comenzarla estando en MEVIR y respondió a una solicitud concreta que el Ministerio había hecho para comprobar las virtudes y las limitaciones que tiene un sistema constructivo.

A su vez, el 30 de diciembre de 2013 tuvimos la oportunidad de inaugurar cuarenta y cinco viviendas de un programa destinado a población objeto de realojo, de Cañada Mandubí, que se inundaba cada vez que llovía. Por suerte, en estos días de lluvia, estas cuarenta y cinco familias ya no están ahí. En este caso, experimentamos con construcción en madera, a partir de un proyecto desarrollado en el Ministerio, para el que conseguimos el aporte de empresas del rubro forestal, que nos donaron parte de los insumos. Asimismo, la Intendencia de Rivera tuvo participación en la infraestructura de este programa y quedaron demostradas las virtudes de su desarrollo.

Obviamente, sabemos que es necesario incorporar tecnología. Coincidimos en que hay que buscar formas de abaratar los costos de la construcción, a pesar de que no los determina el Ministerio de Vivienda, sino que surgen a partir de un estado de situación. Hace cuarenta años que estoy vinculado al tema de la vivienda –prácticamente desde que ingresé a la Facultad de Arquitectura– y recuerdo que, por aquellos años, los valores de tasación de las viviendas cooperativas de Mesa 1 –en Felipe Cardozo y Camino Carras-

co– estaban en las 850 Unidades Reajustables. ¡Ojalá hoy pudiéramos construir por 850 Unidades Reajustables! Los costos de la construcción han evolucionado por una serie de factores, que tienen que ver con normativas más exigentes en algunos aspectos, con mejor retribución de la mano de obra aplicada, con incorporación de tecnología. Y sigue siendo alto de acuerdo con nuestras expectativas. A su vez, los valores que el señor Legislador daba a conocer como topes son los del fondo de garantía de crédito hipotecario, mas no los de precios de vivienda con subsidio, que son algo inferiores, y que son lo que yo informé. Allí hubo un problema de transmisión.

Me importa también destacar que la solución con contenedores adoptada en Montes del Plata –que fue bien acogida, sirvió a los trabajadores, etcétera– es idéntica a la que el INAU pretendió construir como solución provisoria para la detención de menores infractores y la Justicia dictaminó que ahí no podían estar. Por lo tanto, yo no estoy dispuesto a incursionar por esta vía como solución al problema de vivienda.

Hablamos de la evolución de costos de construcción, de la innovación y del DAT; hablemos también de lo que pretendemos de las políticas de vivienda y los costos de construcción. El año pasado, hubo algunas declaraciones sobre este tema en los diarios, a partir de alguna afirmación de quien suscribe en el sentido de que nos preocupaban los costos en que se estaban comercializando las viviendas. Hubo determinadas ofensivas empresariales en cuanto que, si se pone un tope, se podría producir un caos. Creemos que este es un tema perfectible y hemos generado algunas propuestas, que hemos comunicado a actores principales del mundo empresarial, vinculados a la construcción de vivienda. En noviembre y diciembre transmitimos cuáles eran nuestras ideas y nuestras preocupaciones en cuanto al costo con que llegan las viviendas a la población, particularmente aquellas que tienen una exoneración fiscal. Hemos quedado en rediscutirlo ahora, en febrero. Nosotros hicimos una propuesta que permitiría ajustar estos precios; se nos planteó que podía haber alternativas, y estamos abiertos a que nos las presenten.

Con respecto a los aspectos vinculados a la variación UR-UI, a los morosos, etcétera, hay dos o tres temas importantes. El ser moroso no definió si iban a la ANV o al Banco Hipotecario. Dentro de los que pasaron a la ANV había morosos y no, al igual que dentro de los que quedaron en el banco. Es importante aclarar esto, porque –como dije– la gente es mala y comenta y, muchas veces, dice cosas que no se ajustan a la realidad.

El señor Legislador hablaba de por qué la gente no se pasó de la UR a la UI. No estoy en la cabeza de los 22.000 o 23.000 deudores en UR del Banco Hipotecario –yo fui uno de ellos hasta julio del año pasado, cuando pude cancelar la deuda originada bastantes años atrás–, pero supongo que, entre otras cosas, tiene que ver con que se debatió públicamente cómo ajustaban la UR y la UI, y lo que esto puede significar. Se discutió que no es lo mismo hablar de moneda que de tasas y de que estas también están vinculadas a plazos, con lo cual creo que cada una de las familias optó. Que exista la legítima aspiración de pagar menos lo comprendo, más no lo comparto desde el punto de vista de la responsabilidad como Estado de llevar adelante políticas de vivienda que deben llegar a todos.

Particularmente, prestamos atención a esta semana tan embromada para un montón de uruguayos que en distintos puntos del país están sufriendo las emergencias de las inundaciones, emergencias que se dan porque no hemos sido lo suficientemente proactivos desde el punto de vista de la generación y la aplicación de los instrumentos. En este período venimos generando las condiciones con los Gobiernos Departamentales, de forma tal de asegurarnos el mejor desarrollo para que estas situaciones no se tornen dificultosas; por eso los planes de riesgo, por eso es que las Intendencias hoy tienen planes de contingencia a través de los comités de emergencia, porque conocen cómo, de dónde surgen y cuáles son los síntomas exactos para prevenir las catástrofes. Hoy con eso no alcanza. Aparte de prevenir las catástrofes, sabemos que hay ciudadanos que están en lugares peligrosos, que no deben permanecer allí; por eso el Plan Nacional de Relocalizaciones, que tenía una meta de más de 2.000 intervenciones y que venimos haciendo. Esas son parte de las prioridades que debemos compartir con este universo grande y total.

El señor Diputado preguntaba por qué no conocer la situación de todos y cada uno de los deudores del Banco Hipotecario para determinar en función de sus ingresos. Creo que hoy mencioné –no recuerdo el número exacto– que eran unas 76.000 cuentas. Entrevistar 76.000 familias para poder determinar la situación de ingreso para después empezar a operar es algo imposible, es tan imposible como lo es para la Agencia, que ha venido haciéndolo con importantes recursos y sin embargo tiene un parte de este universo muy claramente delimitado –como dije–, sin haber podido llegar absolutamente a la totalidad del universo que es su responsabilidad. Por lo tanto, a la hora de realizar las políticas uno debe generar las condiciones, trazar los lineamientos que permitan desarrollar esa política. Eso es lo que se ha intentado; eso ha sido lo que hemos explicitado.

Gracias.

SEÑOR SEMPRONI.- Mociono para que la Comisión pase a intermedio por 15 minutos.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se va a votar.

(Se vota)

–11 en 11. **Afirmativa**. UNANIMIDAD.

La Comisión Permanente pasa a intermedio hasta la hora 13 y 53.

(Es la hora 13 y 38)

5) INVITACIÓN A LOS SEÑORES MINISTROS DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINERÍA Y DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE, EN RÉGIMEN DE COMISIÓN GENERAL

SEÑOR PRESIDENTE.- Continúa la sesión.

(Es la hora 14).

Dese cuenta de una moción presentada por el señor Legislador Pasquet.

(Se lee:)

"Mociono para que se invite a los señores Ministros de Industria, Energía y Minería y de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente a concurrir a la Comisión Permanente en régimen de Comisión General, a fin de informar al Cuerpo acerca del contrato de minería de gran porte que habrá de celebrarse próximamente entre el Gobierno y la empresa minera Aratirí".

—En discusión.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

–11 en 11. **Afirmativa**. UNANIMIDAD.

SEÑOR SEMPRONI.- Pido la palabra para fundar el voto.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Legislador.

SEÑOR SEMPRONI.- Señor Presidente: vinimos a esta reunión con la clara convicción de la conveniencia de que sobre este tema, aplicando una política que adoptamos durante el funcionamiento de esta Comisión Permanente, los Ministros vengan a informar al Parlamento. Como todos saben, el Parlamento sirve como caja de resonancia para dar información oficial también al resto de la ciudadanía, mucho más en momentos en que se maneja información que distorsiona, complica o confunde a la población. Vinimos dispuestos a pedir la convocatoria del señor Ministro Kreimerman al Parlamento, pero el señor Legislador Pasquet se nos adelantó; además, es quien ha planteado el tema en oportunidades anteriores.

Por estas razones, nuestra Bancada ha acompañado el pedido de convocatoria a los dos Ministros que figuran en la moción que terminamos de votar.

Muchas gracias.

SEÑOR PASQUET.- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Legislador.

SEÑOR PASQUET.- Señor Presidente: es muy bueno que la Comisión Permanente haya resuelto invitar a los señores Ministros Kreimerman y Beltrame a comparecer aquí para informar sobre el contrato que se firmará con Aratirí, y que lo haya hecho por unanimidad. Nos parece que es un ejercicio necesario y sano que ante temas de interés público, como notoriamente es este contrato con Aratirí, el Poder Ejecutivo brinde información, los Legisladores planteemos las preguntas que nos parecen pertinentes y la opinión pública tenga oportunidad de conocer, no solo los argumentos a favor o en contra, sino la información pura y simple de lo que ocurrirá. Creo que esa es una buena práctica republicana y que hace muy bien la Comisión Permanente al adoptar estos criterios para su trabajo.

No solamente he propuesto esta iniciativa siguiendo con un tema que he venido trabajando en las últimas semanas, sino que la he votado favorablemente, como no podía ser de otra manera, con esta profunda satisfacción, cuyas razones he pretendido explicar.

Muchas gracias.

6) COMPARECENCIA DEL SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE, ARQUITECTO FRANCISCO BELTRAME

SEÑOR PRESIDENTE.- Prosigue la consideración del asunto en debate.

Tiene la palabra el señor Legislador Abdala.

SEÑOR ABDALA.- Señor Presidente: la Comisión Permanente ha cumplido hasta ahora y terminará de cumplir una instancia provechosa. Cabe felicitar al señor Legislador Posada por haberla promovido y por haber planteado su objeto de manera contundente y concreta. A partir de ello, el señor Ministro de Vivien-

da, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente ha ensayado algunas respuestas respecto de las cuales queremos formular algunas reflexiones de carácter general.

El tema que la Comisión Permanente está analizando, más allá de lo específico de la moción y de la referencia concreta a la competencia de la Agencia Nacional de Vivienda y a la gestión que ha venido cumpliendo, entraña fundamentalmente una cuestión de derechos. Este debate tiene que ver con los derechos, tiene que ver con el derecho a la vivienda. Antiguamente se lo conocía como la generación de los derechos sociales y económicos y más recientemente se engloba en la concepción más moderna de los derechos humanos. En ese contexto se inscribe el artículo 45 de la Constitución de la República, que establece la obligación del Estado de satisfacer el derecho de todo habitante de la República a gozar de una vivienda decorosa; lo establece como una obligación de carácter programático. Ese es el debate que está teniendo lugar en la mañana de hoy, y el propio señor Ministro lo reconocía cuando hacía referencia a la necesidad de universalizar este derecho y cuando hacía referencia, y con razón, a que la satisfacción de este derecho no tiene que ver solo con la construcción de nuevas viviendas o unidades sino con todo el complejo que hace referencia al derecho a la vivienda y el derecho a acceder por parte de todos los ciudadanos a una vivienda decorosa. Si bien importa mucho el tema de las carteras que fueron oportunamente transferidas por parte del Banco Hipotecario a la Agencia Nacional de Vivienda, hay aspectos que hacen al plan quinquenal y al déficit nacional de vivienda que sin duda están en el trasfondo de este debate.

A pesar de que han transcurrido prácticamente cuatro horas de esta discusión –descontando los intermedios–, creo que subsisten algunas interrogantes y que algunas dudas que fueron planteadas no han sido debidamente contestadas o satisfechas en cuanto a cuál es la realidad que tenemos hoy en el Uruguay, a la luz de la demanda insatisfecha y del déficit nacional en materia de vivienda. Esto tiene que ver no solo con la circunstancia de aquellos que tienen derecho a acceder a una vivienda y no logran hacerlo sino también con las situaciones de viviendas precarias, deterioradas, en las cuales se vive en condiciones de hacinamiento, o irregulares desde el punto de vista del uso y de la expectativa o del derecho de acceso a una solución habitacional.

Algo que todavía flota en el ambiente y que no ha sido debidamente resuelto –tal vez el debate de hoy ayude a una aproximación a ese asunto, más allá de las conclusiones que cada quien extraiga– tiene que ver con la respuesta que desde el Estado se ha dado a esta situación en los últimos diez años, a lo largo de la administración de los Gobiernos del Frente Amplio, en función del esfuerzo que la sociedad ha hecho desde el punto de vista presupuestal, que no negamos ni desconocemos. Las sucesivas asignaciones presupuestales de recursos y su ejecución para el desarrollo de los distintos programas que tienen que ver con el cumplimiento de los cometidos del Estado responden a esto.

En esa perspectiva nosotros queremos transmitir francamente que, desde nuestro punto de vista, el Gobierno debe al país y a la sociedad una rendición de cuentas completa sobre este asunto. Creo que el análisis y la perspectiva de este debate, de esta discusión, presenta zonas oscuras. No estoy juzgando intenciones pero, claramente, desde nuestro punto de vista, en la relación entre esa demanda incumplida y, del otro lado, la respuesta, la asignación de recursos y la ejecución de los planes, hay dudas razonables que impiden llegar a conclusiones definitorias.

Recién decía que durante este período se ha realizado un esfuerzo presupuestal significativo. Quiero poner números a esa afirmación. En el quinquenio del actual Gobierno el Presupuesto Nacional destinó más de $ 20.000:000.000 para el financiamiento de los distintos planes de ejecución vinculados con diferentes modalidades de soluciones habitacionales. Hubo un incremento presupuestal muy alto, superior al 60 %, con relación al Presupuesto del quinquenio anterior. Sin embargo, desde el punto de vista de los resultados, afloran dudas. A nuestro juicio es por lo menos discutible si la respuesta ha sido lo suficientemente saludable y satisfactoria como para estar tranquilos en cuanto a que se hizo lo que se debía hacer.

En la última instancia de Rendición de Cuentas del año 2013, referida a la ejecución del año 2012, el Ministerio presentó un cuadro –lo tengo delante de mí– del que, a mi juicio, surgen elementos que generan confusión desde el punto de vista de los resultados sociales de este esfuerzo económico, de este esfuerzo presupuestal. Allí se habla, en términos generales, de 35.000 intervenciones, o bien, soluciones habitacionales de distinta naturaleza, de distinta índole. Pero a poco que uno va desglosando los distintos ítems advierte que de eso, en términos de mejora concreta y efectiva, en términos del reconocimiento y otorgamiento del derecho a la vivienda a ciudadanos que antes no lo tenían, es poco lo que queda. Digo esto porque de esas 35.000 llamadas "intervenciones" de los programas del Sistema Público de Vivienda o soluciones habitacionales hay que descontar lo que se conoce como rehabilitaciones y consolidaciones urbanas, que son más de 10.000 y que constituyen mejoras y no soluciones nuevas; hay que descontar lo que corresponde al denominado Programa de Mejoramiento de Barrios, que representa cerca de 7.000 intervenciones o soluciones de estas

características; hay que descontar las reestructuras y regularizaciones de deudas, muchas de las cuales tienen que ver con el debate que ha tenido lugar en la tarde de hoy, es decir, con la gestión de la Agencia Nacional de Vivienda, cuestión a la que nos referiremos algunos minutos; y hay que descontar también los préstamos para refacción de viviendas. ¡Cuidado! No se trata de que esto no tenga valor o no importe. Por supuesto que lo tiene y vale, pero en lo que refiere a la perspectiva de paliar el déficit, la perspectiva de disminuirlo y la perspectiva de dar respuesta a la potencial demanda de vivienda, me parece que hay, por lo menos, un debate planteado. Repito: a él nos hemos aproximado en la tarde de hoy, pero creo que lejos estamos de resolverlo definitivamente.

Con relación a la vivienda de interés social, el señor miembro interpelante hizo referencia –creo que con total justicia y eficacia– a la desvirtuación de los objetivos de la ley, fundamentalmente, en términos referidos a los costos. Yo agregaría un elemento más: claramente, con respecto a la aplicación de esta ley, ha habido –por lo menos es lo que viene ocurriendo– un desarrollo absolutamente desparejo desde el punto de vista territorial. Si esto tenía por objetivo el beneficio del interés social y acercar la vivienda a aquellos que no la tienen, es difícil hablar de éxito si tenemos en cuenta que la enorme mayoría de los proyectos se ha concentrado en Montevideo y Maldonado. De acuerdo con las cifras que tenemos, 198 proyectos se vienen desarrollando entre esos dos departamentos y apenas 19 en el resto del país; hay departamentos en los cuales el supuesto beneficio de ese esfuerzo legislativo y de las exoneraciones fiscales que conlleva no se ha derramado o, por lo menos, hasta este momento no ha llegado.

En cuanto a la gestión de la Agencia Nacional de Vivienda –nos proponemos hacer solo algunas reflexiones de todo lo que ha estado en debate–, entendemos que hay un tema planteado, que es de fondo, en tanto tiene que ver con la cuestión de los derechos a la que hacíamos referencia inicialmente, tiene que ver con el derecho a la vivienda, pero tiene que ver también con el principio de igualdad consagrado en el artículo 8º de nuestra Constitución, en términos ya no solo del reconocimiento de los derechos fundamentales que consagra la parte dogmática de la Constitución para todos los ciudadanos, sino en términos de la igualdad de oportunidades de todos los ciudadanos a la hora, precisamente, de acceder a esos mismos beneficios y, por lo tanto, de tener las mismas expectativas con relación al reconocimiento de los derechos fundamentales, en este caso, el derecho a una vivienda digna, como lo establece el artículo 45 de la Constitución de la República.

Está claro que con relación a la transferencia de las carteras que realizó oportunamente del Banco Hipotecario a la Agencia Nacional de Vivienda se ha producido una clara discriminación, una clara desigualdad –a mi juicio, ello ha quedado demostrado en la tarde de hoy–, haya sido o no el propósito inicial. Lo cierto es que la respuesta del Estado no fue igual con relación a ciudadanos que inicialmente tenían la misma condición de deudores, más allá de la situación particular, familiar o laboral de cada uno de ellos. Es evidente que una fue la respuesta que se ha venido dando desde el Banco Hipotecario del Uruguay y otra la que se ha venido dando desde la Agencia Nacional de Vivienda. Por lo tanto, me parece que al respecto el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, que se supone es el titular de la política de vivienda y el que, en todo caso, en su condición de representante del Estado, como persona pública mayor, debe arbitrar las soluciones y orientar las políticas en términos de garantizar la igualdad de derechos y de acceso de beneficios para todos los ciudadanos, ha tenido una carencia, a mi juicio, por lo menos importante.

Por supuesto, los números de la Agencia Nacional de Vivienda o los resultados con relación a estas carteras analizados aisladamente son auspiciosos. Que de 52.250 activos transferidos, el 26 %, aproximadamente 12.400 –según las cifras que se manejaron–, haya cancelado y que los 35.000 restantes estén pagando, ya sea porque obtuvieron nuevos planes de pagos, nuevas financiaciones o hubo una novación de su deuda y pasó de medirse en Unidades Reajustables a Unidades Indexadas, está muy bien para esos deudores y está muy bien para la gestión de la Agencia. Obviamente, la gestión de la Agencia se da en el contexto de la sociedad uruguaya y de toda esta compleja discusión que hace a la satisfacción del derecho a la vivienda que, repito, es de rango constitucional y se supone alcanza a todos los ciudadanos por igual.

Me parece que los fundamentos que ha dado el Ministro confirman esa dualidad. Repito: no estoy juzgando intenciones; simplemente, estoy describiendo hechos. El Ministro decía que hay que tener en cuenta que el valor de la deuda estaba por encima del valor del mercado, que era necesario apuntalar una nueva cultura de pago, que era necesario adecuar la deuda a la capacidad de pago de los deudores. Pero eso que es válido para unos, se supone que es válido en la medida en que se aplique a todos. Y eso no es lo que, en los hechos, nosotros advertimos que ha venido aconteciendo, en términos de esa clara diferencia de criterios. Por eso creo que se ha hecho bien en insistir en cuanto a reclamar explicaciones sobre los criterios que se aplicaron a la hora del tratamiento de los deudores; sinceramente, percibimos que la respuesta ha sido diferente.

Si la función de la Agencia Nacional de Vivienda es, fundamentalmente, de naturaleza o interés social,

el interés social es el de todos, no solo de aquellos que habían caído en morosidad, o el de quienes debían al Banco Hipotecario y sus créditos fueron transferidos. Se supone que también es de aquellos que, con enorme esfuerzo, siguen haciendo frente a sus obligaciones y se han mantenido al día en el pago de sus cuotas, muchas veces, también asumiendo costos desde el punto de vista de su realidad social y familiar.

(Suena el timbre indicador de tiempo).

Brevemente, porque se me agota el tiempo, quiero referirme a la discusión que se ha dado con relación al llamado CH 20, a los comentarios que formulaba el miembro interpelante y a la respuesta del señor Ministro.

Creo que, claramente, estamos frente a un tema donde hay una enorme opacidad. Los informes y las pericias son contradictorios. Pienso que tenemos que pacificar esta discusión, y la mejor forma es que se habiliten, como corresponde, los informes que se vienen reclamando por parte de los interesados, de la Facultad de Ingeniería y de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de la República.

Me parece que aquí no estamos hablando de informes que no tengan asidero, existencia administrativa o que provengan exclusivamente del lado de lo privado. Hoy mismo trasciende que la Resolución n.° 0327, de junio de 2013, de la Agencia Nacional de Vivienda, que recoge un informe de la División Obra Nueva, reconoce que no hay un riesgo estructural inminente e irreversible. Inclusive, recomienda iniciar las obras de reparación a partir del año 2015. Algún valor tiene que tener esto, señor Presidente, y yo creo que los vecinos tienen derecho a saber la verdad y a decir su propia verdad, a los efectos de clarificar esta situación.

Por estas razones, desde el Partido Nacional, nos felicitamos por haber acompañado la iniciativa del señor miembro interpelante. Creo que es una aproximación a una Rendición de Cuentas bastante más completa, que el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente tendrá que rehacer con relación a su gestión. También es una aproximación a la cuestión de los derechos y a los criterios de justicia y de ecuanimidad que desde la Administración deben prevalecer a la hora de su reconocimiento.

Muchas gracias, señor Presidente.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Legislador Casas.

SEÑOR CASAS.- Señor Presidente: para finalizar este tema del CH 20, quiero decir que las exposiciones del miembro interpelante, señor Legislador Posada, y del Legislador Abdala han sido totalmente ajustadas. Pienso que el Partido Nacional coincide con lo que están reclamando los vecinos en cuanto a procurar una opinión imparcial. Por lo tanto, nos afiliamos a definir y dirimir este tema. Además, en todas las manifestaciones públicas y los informes que tenemos en nuestro poder las acciones no quedan muy claras.

Si hay inminente peligro de derrumbe, estamos ante una clara omisión por parte del Estado y tendríamos que estar tomando algún otro tipo de medidas. Por otro lado, el informe técnico muestra que se puede esperar hasta junio de 2015, porque no hay inminente peligro. Entonces, realmente tenemos que definir esta situación confusa para quienes no somos técnicos y no tenemos por qué dominar este tema. Por lo tanto, debemos referirnos a quienes podrían dirimir esta situación, por ejemplo, la Facultad de Ingeniería y la de Arquitectura. Creo que los vecinos estarían de acuerdo con este planteo. Por otra parte, consultado el Decano de la Facultad de Ingeniería, ofreció realizar el estudio del estado del edificio. Creo que allí tenemos un campo fértil para trabajar.

Otro tema que planteamos con motivo de la comparecencia del señor Ministro y que nos preocupa mucho, sobre todo, a los que estamos en la cuenca sur, es la contaminación de la cuenca del río Santa Lucía y el servicio de agua potable al área metropolitana.

Hace treinta años que se construyó la represa de Paso Severino. En aquel momento, la reserva contaba con una capacidad de aproximadamente sesenta y siete millones de metros cúbicos y se decía que ese suministro iba a ser suficiente para seis meses de sequía en la cuenca. Realmente, hoy el consumo que está teniendo la población ha ido en aumento. Queremos saber si esas reservas calculadas para el embalse hace treinta años se mantienen hoy por parte de la autoridad oficial. Sería conveniente saber la previsión que existe para paliar la escasez de agua bruta de la cuenca y cuáles son las alternativas que hoy está pensando el Gobierno para llevar adelante.

Se habla de represas alternativas aguas arriba a Aguas Corrientes, a Paso Severino, a la altura de Casupá, pero es una realidad que deberemos definir. Estamos hablando de la misma cuenca de la que hoy se extrae el agua bruta para el sistema metropolitano, pero aguas arriba. De todos modos, siempre estamos hablando de la misma cuenca.

Lo mismo ocurre con la contaminación de la cuenca. También estamos hablando de hacer acciones sobre la misma cuenca del río Santa Lucía. Entonces, creo que en un caso de emergencia, realmente se vería complicado remediar esa situación de contaminación. Hoy hemos escuchado

a autoridades decir que se está estudiando la posibilidad de realizar estudios de impacto, pero llevarían no menos de dos años. Realmente, nos preocupa y queríamos tener la visión oficial sobre la provisión de agua potable al sistema metropolitano, cuáles son las alternativas para paliar una situación de déficit ocasional y acerca de la contaminación de la cuenca del Santa Lucía.

Prácticamente, se ha echado la culpa de gran parte del deterioro de la contaminación a los sistemas productivos y a cambios en la matriz productiva, que entiendo pueden ser aleatorios y ayudar a esa contaminación, pero también debemos ser conscientes de que hoy existen menos productores en la cuenca del Santa Lucía que pueden estar aportando elementos contaminantes. De manera que, para nosotros, también es muy importante, porque ya empieza a haber una especie de alarma pública, sobre todo, en pequeños productores, quienes, seguramente, para hacer una planta y un tratamiento de líquidos residuales en sus establecimientos, tendrán que disponer de recursos económicos que no tienen.

Sobre estos dos aspectos queremos tener la visión del Gobierno.

Tiene la palabra la señora Legisladora Susana Pereyra.

SEÑORA PEREYRA.- Señor Presidente: me gustaría que se diera lectura a la convocatoria a Sala al Ministro.

SEÑOR PRESIDENTE.- Solicito que se proceda a dicha lectura.

(Se lee:)

"La Comisión Permanente se reunirá el próximo martes 4 de febrero, a la hora 10:00, a fin de recibir al señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, al amparo de lo dispuesto por el artículo 119 de la Constitución de la República, para brindar información sobre: a) la gestión de la Agencia Nacional de Vivienda, en relación a lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley n.° 18.125, de 27 de abril de 2007 (activos adquiridos por parte del Poder Ejecutivo al Banco Hipotecario del Uruguay, como parte del proceso de capitalización de este último, al amparo del artículo 124 de la Ley n.° 18.046, de 24 de octubre de 2006); b) fundamentos, alcance y monto de los subsidios a la cuota dispuesta por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, de acuerdo al convenio firmado con el Banco Hipotecario del Uruguay, que establece un proceso especial de otorgamiento de créditos hipotecarios, para la compra de vivienda promovida en el marco de la Ley n.° 18.795, de 17 de agosto de 2011".

–Puede continuar la señora Legisladora Susana Pereyra.

SEÑORA PEREYRA.- Señor Presidente: antes que nada, quiero referirme a la adjetivación que empleó el señor Diputado interpelante cuando comparó la gestión del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente con la dictadura. Nosotros rechazamos enfáticamente esa comparación; no hay punto de comparación. Nos parece una falta de respeto hacia nuestra fuerza política, porque, en realidad, la actuación de la dictadura con la que el señor Diputado comparó a nuestra gestión tenía que ver con poner arriba de ómnibus a uruguayos y uruguayas para trasladarlos y tirarlos en cualquier rincón.

Este Ministerio está hablando con todos y cada uno de los habitantes del CH 4. Se podrá estar de acuerdo o no con la propuesta, pero hay un tratamiento pormenorizado y de respeto a los uruguayos y uruguayas que están en esa situación. Entonces, no es de recibo dicha comparación; no nos merecemos eso y, además, es una falta de respeto.

Voy a comenzar diciendo cómo encontró este Gobierno la situación de la vivienda y del Banco Hipotecario del Uruguay y por qué se debió crear la Agencia Nacional de Vivienda.

El Ministro contaba, con mucha certeza, la situación caótica del Banco Hipotecario cuando el Frente Amplio asumió por primera vez el Gobierno. Efectivamente, lo que explicó el Ministro no es más que la continuidad de las políticas que este Gobierno ha llevado adelante con respecto al tema de la vivienda, especialmente, y con mayor énfasis, en este último quinquenio.

Quiero decir que teníamos un Banco Hipotecario fundido, que no daba un solo préstamo, con una cantidad de cometidos que nada tenían que ver con la vivienda social. Cuando llegamos, tuvimos que pensar qué hacíamos con este banco: si lo cerrábamos o lo reestructurábamos para que pudiera funcionar como lo está haciendo ahora, otorgando préstamos para las viviendas de los uruguayos y de las uruguayas en su amplio espectro, teniendo en cuenta sus ingresos y sus pretensiones.

Estoy hablando de un Banco Hipotecario que hoy es ejemplo, teniendo en cuenta que es el que da los mejores y más accesibles préstamos para los uruguayos, lo que no ocurría en tiempos anteriores.

Existió la necesidad de generar una Agencia Nacional de Vivienda debido a la cantidad de uruguayas y uruguayos a punto de perder su casa. Recordemos que, a partir de los últimos acontecimientos –principalmente de 2002–, muchos mantenían deudas

importantísimas como producto de los elevados intereses –que no se pueden bajar–, las moras y todo lo estipulado por las normas bancarias.

Es así que se establecieron estos nueve fideicomisos a cargo del Ministerio de Economía y Finanzas –a los que tanta referencia se hizo– a fin de fortalecer este proceso con ese dinero. Se trata de 50.000 carpetas que se pasaron a la Agencia Nacional de Vivienda, y que en la interna llamamos "la cartera problemática" del Banco Hipotecario del Uruguay.

En esa época, yo tenía como responsabilidad el Programa de Integración de Asentamientos del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, por lo que estaba interiorizada de toda la gestión, ya que formaba parte del Gabinete. Allí nos encontramos con varias situaciones de uruguayos y uruguayas que, al llegar a la Agencia Nacional de Vivienda, vieron resuelto su problema habitacional cuando estaban a punto de ser desalojados.

A cada uno de ellos se les encontró una solución de acuerdo al ingreso, a la familia, e, inclusive, con subsidios. A los buenos pagadores se les condonó la deuda.

Como yo soy parte del Gobierno, puedo ser subjetiva en el planteo. Y como hoy se nombró varias veces a la prensa, voy a hacer mención a algo que se publicó en aquel momento en *Últimas Noticias* que decía: «Una mujer, preocupada, llegó a la Agencia Nacional de Vivienda (...) para consultar acerca de su situación, teniendo en cuenta el traspaso de la cartera de deudores al Ministerio de Economía. Pensaba que ahora su situación estaba más comprometida. Esperó su turno y con cierto pesimismo solicitó asesoría. El funcionario requirió sus datos, buscó el caso y al aplicarle el subsidio que le correspondía le dijo que la deuda estaba cancelada. La mujer, sorprendida, se paró en medio de la sala y moviendo los brazos no dejaba de gritar: "¡Arriba Uruguay! ¡Vamos Uruguay!" Ya no debe nada».

Estas son las cosas que pasaron, con la sensibilidad que tiene este Gobierno para resolver los temas de vivienda y otras situaciones.

Con respecto al tema de vivienda y a todo lo que especificó pormenorizadamente el Ministro al responder cada una de las preguntas que le hizo el miembro interpelante –y que yo me preocupé de leer–, tal como se podrá ver en la versión taquigráfica, ha sido ampliamente ilustrativo y satisfactorio.

Sin embargo, los distintos programas que ha llevado adelante este Gobierno en el tema de la vivienda han sido ampliamente satisfactorios, aunque insuficientes todavía, porque nos hemos encontrado con una situación mucho peor de lo que pensábamos. Tanto es así, que desde el Ministerio se han creado importantísimos programas que contemplan la situación de la mayoría de los uruguayos con problemas de vivienda.

Acá el Ministro detalló todos los programas que existen. También se ha trabajado en la regularización de asentamientos, no solo en Montevideo, aunque la capital ha sido el lugar donde han crecido de manera más agresiva. Asimismo, se ha trabajado muchísimo en esa regularización en Artigas, Rivera, Salto, Paysandú, y en todo el litoral. Y quiero decir que hay un antes y un después de la regularización de esos asentamientos en cada uno de esos barrios y de esos vecinos que se vieron beneficiados. Por supuesto que tiene limitantes, porque se hace solamente en terrenos que son fiscales. Hay algunos asentamientos en terrenos privados que todavía nos quedan por resolver. Este es un tema mucho más difícil y se está trabajando en la elaboración de leyes.

Ahora yo le pregunto, señor Presidente: cuando usted tiene un techo y se le está por caer, se le llueve o está hacinado, un préstamo de refacción ¿le sirve o no? ¿Le soluciona el problema de vivienda o no? ¿Le mejora la calidad de vida o no? Yo creo que sí, y eso es muy importante.

No todos queremos ser propietarios en el Uruguay. Cuando el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente da subsidios y garantías para quienes quieren alquilar, está dando una solución de vivienda para alguien que quiere alquilar y no quiere o no puede comprar. Esas son soluciones de vivienda cuando el tema de las garantías es muy difícil para muchas franjas de la población.

El subsidio de vivienda para jóvenes ¿es importante o no es importante? Se está pensando en los estudiantes, en los jóvenes que se están formando, en las nuevas generaciones. ¿Esto es importante o no es importante? Yo quiero que preguntemos a los jóvenes que han sido beneficiados si es bueno o si es malo.

A mí me consta que cuando se ha regularizado, se ha pensado en la población que está en situación de mayor vulnerabilidad. Se les preguntó qué querían, qué necesitaban, cómo estaba formada su familia, cómo querían los barrios, y no se los hacinó en zonas que hoy son rojas, en los suburbios de Montevideo, donde están amontonados los pobres, a quienes no se busca, como se hace ahora, la posibilidad de centros CAIF, clubes de niños, policlínicas.

Lo que nosotros hacemos es más difícil, porque hay una integralidad en la solución de vivienda. No se trata de amontonar gente en un lado o buscar qué es lo más barato. Es una solución equitativa e igua-

litaria, de construcción de ciudadanía y de barrios. Esa es la solución que este Gobierno quiere dar a los uruguayos y uruguayas en cuanto a la vivienda. Esa es la solución, y no amontonar pobres entre cuatro paredes y "arreglate como puedas", o con viviendas progresivas.

Hemos buscado en cada uno de los departamentos la mejor solución y la más barata. En Rivera, hace poco, se inauguraron viviendas de madera. En Artigas, se busca la solución con ladrillos, porque hay muchas ladrilleras y es más económico. En los lugares donde se quiere regularizar esas viviendas precarias se va construyendo con ladrillo por fuera de ellas. Se levantan las paredes, y cuando se termina la construcción –esto se hizo en la frontera de Rivera– se tira abajo el rancho, es decir la vivienda precaria.

Esas son las soluciones pensadas en forma inteligente y que se han dado desde el Gobierno nacional y con la cooperación de los Intendentes de cualquier sector o partido.

Hemos trabajado con un Banco Hipotecario serio, firme, donde la transparencia de quienes lo dirigen está arriba de la mesa. Hoy no hay quien lleve a la madre o a la familia a trabajar al Banco Hipotecario para su mejor beneficio. Tampoco hay Directores del Banco Hipotecario cuestionados por abuso de funciones. Hoy estamos tratando de ir hasta el cuajo y de cambiar y transformar este país para dar una solución permanente.

¿Es más difícil? Es más difícil. ¿Es más costoso? Es más costoso. ¡Pero es más digno! Es mucho más digno que amontonar pobres en rincones o hacer propuestas como la de construir baños para que se bañen y no verlos tan desprolijos. Recuerdo que hubo propuestas en este sentido para este Gobierno, teniendo la suerte de que la gente nos diera su confianza. Hubo sectores políticos que decían que en los asentamientos iban a hacer baños para que la gente se bañara y así no oler tan feo. Nos encontramos con que no importaba que vivieran hacinados, que no tuvieran baños, y que no los necesitaban. Tuvimos que hacer que la gente entendiera que sus derechos pasaban por un baño; por un baño que daba salud, que iba a mejorar la situación de los chiquilines que tenían parásitos. ¿Por qué llegamos a este punto? Porque fueron muchas las generaciones que vivieron hacinados, sin baño desde que nacieron hasta que crecieron, y entonces no lo necesitan, y están acostumbrados.

Para redondear, quiero decir que esta Bancada queda totalmente satisfecha con las respuestas que nos ha dado el señor Ministro. Creemos que se está haciendo mucha cosa y todavía queda mucho por hacer, porque había situaciones más complejas de lo que pensábamos. En síntesis: este Gobierno apuesta a la dignidad de los uruguayos en cuanto a las situaciones de vivienda.

Muchas gracias.

SEÑOR MOREIRA.- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Legislador Moreira.

SEÑOR MOREIRA.- Señor Presidente: he estado escuchando con mucha atención la exposición del miembro interpelante, la de los señores Legisladores y las expresiones del señor Ministro, refiriéndose a estos fideicomisos y de todas las negociaciones que se han desarrollado para que esta cartera, de morosos en general, se transfiriera desde el Banco Hipotecario a la Agencia Nacional de Vivienda.

El tema me interesaba, porque uno o dos de los fideicomisos refiere a cooperativas. Al respecto, me gustaría saber en qué términos se establece, porque tengo entendido que eso se renegoció y se llegó a una solución. Recuerdo que cuando integraba la Comisión de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente del Período pasado –que también integraba el actual Presidente de la República, señor José Mujica– en varias oportunidades recibimos a representantes de Fucvam, que buscaban soluciones a un tema largamente debatido.

Por tanto, me gustaría saber si en definitiva se llegó a una solución final, y en caso de ser así, cómo se tramitó y cuáles fueron los términos de la negociación con el movimiento cooperativo. Me parece que sería interesante saberlo.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Ministro para cerrar la sesión del día de hoy, y quizás también pueda contestar alguna de las cosas que se incorporaron en las participaciones de los Legisladores.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- No quiero ser descortés con los señores Legisladores, pero, por respeto a la institución y a los integrantes de este Cuerpo, no deseo improvisar respuestas a temas para los que no fuimos convocados.

Con mucho gusto, en otra oportunidad estaré dispuesto a concurrir cuando lo determinen el señor Diputado Casas, por el tema de la cuenca del río Santa Lucía, y el señor Diputado Abdala, respecto a la Rendición de Cuentas.

Hago esta aclaración porque, en definitiva, cuando dimos entrada a la discusión de los...

SEÑOR CASAS.- ¿Me permite una interrupción?

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Sí, señor Legislador.

SEÑOR PRESIDENTE.- Puede interrumpir el señor Legislador Casas.

SEÑOR CASAS.- Señor Presidente: yo soy miembro de esta Comisión en carácter de suplente.

En el día de hoy, solicité ser titular porque cuando se redactó la moción para pedir su comparecencia se hizo un agregado –que el señor Ministro debe tener– por el que queríamos saber su posición respecto a este tema tan preocupante, que quizás hoy no lo sea tanto por la cantidad de lluvia que ha caído, pero estaba establecido que lo íbamos a tratar. De no tener esta preocupación, hubiera dejado el uso de la Banca a su titular. Pero nosotros alertamos que queríamos obtener información del Gobierno sobre ese tema. No era necesario que se brindara una información muy acabada, sino que nos importaba conocer ciertos lineamientos en cuanto al agua y a la contaminación de la cuenca.

Gracias, señor Presidente.

SEÑOR PRESIDENTE.- Corresponde aclarar que la Mesa, en todas las convocatorias a los Ministros, envió la moción aprobada por el Cuerpo.

En este caso, no se incluyó el asunto que plantea el señor Legislador Casas en la moción escrita, porque se solicitó verbalmente.

No obstante, el señor Ministro es quien decide si contesta o no.

Tiene la palabra el señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Señor Presidente: reitero que no quisiera improvisar, pero teniendo en cuenta lo que dijo el señor Presidente, puedo decir que hay una reserva de agua en la zona del arroyo Casupá, ya realizada y determinada por la Dinagua para que este recurso no sea asignado a otros usos.

A su vez, se viene avanzando en las diez medidas –en realidad, once porque la primera era, precisamente, la discusión–, aunque hemos tenido algunos atrasos en la aprobación de la reglamentación respectiva, en particular, de los establecimientos de engorde a corral, para lo cual habíamos dispuesto originalmente que durante tres meses no se autorizaría la ampliación ni la instalación de nuevos establecimientos de este tipo. Como no llegamos a reglamentar, se aprobó una prórroga de tres meses, para culminar con este tema.

Además, están en curso diversas acciones vinculadas a la planta de tratamiento de lodos; terminó la consultoría y se está elaborando un proyecto para la planta de Aguas Corrientes. También OSE tiene otra iniciativa, complementaria, para refuerzo y manejo de mayor reserva de cantidad de agua bruta.

Se viene trabajando dentro de las posibilidades y de la complejidad de la multiplicidad de actores que conforman el accionar vinculado a la cuenca.

Si el señor Legislador pretendía una respuesta a este nivel, espero haber satisfecho su inquietud.

SEÑOR CASAS.- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Legislador.

SEÑOR CASAS.- Señor Presidente: valoro mucho la respuesta del señor Ministro.

Tengo entendido que existen cinco plantas de OSE que vuelcan a la cuenca del río Santa Lucía, y solo dos plantas tienen tratamiento terciario. En ese sentido, quiero saber qué ha pasado durante estos diez años en que no hicimos el esfuerzo para que las tres plantas restantes tengan tratamiento terciario, que debería ser un objetivo primario del Estado.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Señor Presidente: a efectos de concentrarnos en el asunto, recomiendo al señor Legislador que analice nuestra comparecencia en la Comisión respectiva del Senado, donde dimos detalle acabado con las autoridades de OSE del plan, medidas y plazos de intervención en cada una de esas localidades.

En esa oportunidad también expresamos nuestra preocupación –acá me escapo del asunto que plantea el señor Legislador para reingresar en el tema de la vivienda–, porque en Uruguay tenemos desigualdades muy importantes en cuanto a la llegada de servicios, particularmente de saneamiento. En el marco de esta preocupación, que hace a nuestras políticas, muchas veces no somos comprendidos y solemos ser criticados por no autorizar la construcción de conjuntos habitacionales en cualquier lugar.

En este sentido, venimos desarrollando una política preventiva; preferimos que nos critiquen por no dejar construir en esos lugares y que efectivamente lo que se haga cumpla estrictamente con las condiciones. Ya me referí a lo que considero una política nefasta de realización de viviendas mínimas en cualquier lugar del territorio. Realmente, admiro a los Intendentes que luego tienen que administrar esto, debiendo pensar en la recolección urbana a dos kilómetros de la planta urbana, resolver los pozos negros, la pavimentación, etcétera. También admiro al resto de las instituciones porque, como siempre digo, estos programas implicaban la "conquista del oeste", ya que la ausencia de una política territorial obligaba a ir a "conquistar" la zona. Claro, cuando uno no tiene vivienda va a donde le dicen "acá tenés un techo", pero la familia después crece y comienza a necesitar otras cosas, por ejemplo, comprar pan y leche, un lugar para dejar a los niños, una escuela, un liceo, y cómo trasladarse. Eso es lo que queremos evitar con políticas coherentes en materia habitacional, coherentes en cuanto a calidad, a la dotación de servicios, al uso racional de los recursos del Estado, aprovechándolos al máximo. Por eso, hoy hablábamos de la importancia de poner a gestionar programas habitacionales que por décadas estuvieron paralizados. Estamos hablando del esfuerzo de instituciones a lo largo del tiempo; recuerdo en particular un convenio para Cerro Chato entre la Intendencia Municipal de entonces con el Banco Hipotecario del Uruguay cuya obra, en un 80 % realizada, quedó paralizada en 1994. Hubo que esperar al año 2006, cuando logramos un acuerdo con la Intendencia y el Ministerio para culminar esa obra y ponerla al servicio de los ciudadanos; tuvimos la oportunidad de inaugurarla con quien recién asumía como Intendente, el señor Dardo Sánchez.

Me parece que tenemos que rescatar estas cosas y ver la política en su globalidad. En ese sentido, quiero hacer una referencia que ya he hecho en otras oportunidades; quizás hoy no fui lo suficientemente enfático, y quiero reiterarlo porque de algunas intervenciones se desprende que no quedó bien claro. Si interpreté mal, pido desde ya las disculpas del caso. Esto no se dividió entre morosos y no morosos, sino que se traspasó a la Agencia Nacional de Vivienda un conjunto de operaciones y de clientes que tenían las características que ya planteé. Es decir, el atributo no era la morosidad per se.

Tengamos en cuenta –quizás esto no lo haya dicho– que el valor de tasación que garantizaban las operaciones que pasaron a la Agencia era promedialmente menor al valor de tasación de las viviendas que quedaron en el Banco Hipotecario del Uruguay, una vez y algo.

Me parece que estos elementos deben tenerse presentes, porque en el tiempo, cuando se realiza la operación, se revaloriza o no en función de las dinámicas que se hayan dado. En ese sentido, algunas viviendas han sido gananciosas en términos de valor y otras no.

Por último, quiero reiterar algún aspecto que quizás no haya quedado claro y tiene que ver con uno de esos temas que no vamos a discutir si formaban o no parte de la convocatoria, porque admito que la interpretación del señor Legislador sobre el CH 20 pueda ser la lectura correcta; entonces, "a ley de juego, está todo dicho" y así lo aplicamos. Desde el primer hasta el último informe del ingeniero Torrado siempre se planteó que la reparación no ofrecía garantías y desde el primer informe consideró la opción del realojo. Se refrendó este diagnóstico con el diagnóstico de los ingenieros de la ANV. La resolución de junio de 2013 lo que hace es desestimar el llamado a licitación para la reparación que no ofrecía garantías.

La declaratoria de finca ruinosa implica un proceso que no tiene retroceso; no está definido en qué momento va a caer, pero es inexorable, irreversible.

Como Estado nos estamos anticipando a un problema que puede tener consecuencias imprevisibles si no actuamos, y esto es lo que queremos hacer. Que se anticipe el Estado es una práctica poco común y conocida, y menos aún en situaciones como los desalojos de la época de la dictadura. Queremos marcar claramente el disgusto por la comparación realizada.

Los informes de las Facultades de Arquitectura y de Ingeniería bienvenidos sean. Estos informes corroborarán datos y permitirán actuar con mayor tranquilidad y conocimiento. Se va a seguir trabajando en la relocalización, porque también aquí hay otros factores en juego, por los que, por inacción, no estamos dispuestos a asumir los riesgos.

Muchas gracias.

SEÑOR PRESIDENTE.- El señor Legislador Posada había pedido una interrupción, pero cuando le correspondió hablar no estaba en Sala. No obstante, en el marco del equilibrio en el que estamos llevando adelante estas actividades, le damos la palabra para que pueda realizar una intervención antes de que el señor Ministro cierre su participación.

SEÑOR POSADA.- Simplemente, queríamos cerrar nuestra participación en esta instancia agradeciendo la comparecencia del señor Ministro.

Más allá de las visiones diferentes que podamos tener en algún tema, las confirmaciones que realizó el señor Ministro dejaron claro que el Estado ha tenido criterios distintos respecto de todos los deudo-

res originarios del Banco Hipotecario. Esta era una constatación que queríamos establecer y ha quedado absolutamente aceptada, aun teniendo en cuenta los fundamentos que cada cual pueda realizar respecto de la justicia o no de esta decisión. Para nosotros es notoriamente una situación injusta.

Por otra parte, hubo oportunidad de intercambiar ideas respecto a la situación de los costos vinculados a la construcción y, particularmente, de este instrumento que se dio en llamar de acceso a la vivienda de interés social. El Estado renunció a recursos que le son propios a través de exoneraciones de impuestos, por ejemplo, el Impuesto al Valor Agregado, entre otros, como forma de facilitar el acceso a la vivienda. Sin embargo, si algo pone de manifiesto este convenio que se ha establecido con el Banco Hipotecario, es una realidad en la cual los topes que se manejan por parte del Ministerio refieren a determinados valores. Por ejemplo, una vivienda de un dormitorio está en el entorno de US$ 74.000, US$ 75.000; una vivienda de cuatro dormitorios –poniendo otro límite– está en el entorno de los US$ 146.000. Esto está enmarcando claramente una convalidación de costos.

Más allá de los pasos que se han dado en materia de construcciones alternativas, nos parece que en los hechos tenemos que dar un paso más decidido para salir de esta suerte de impedimento o de barrera que se genera a efectos de dar una respuesta más importante en materia de oferta de viviendas. Esperamos que de una vez por todas se termine con el déficit y, sobre todo, que se haga realidad ese principio general que se establece en el artículo 1.° de la Ley n.° 13.728.

Por otra parte, queremos referirnos a un tema que está conectado también con los deudores actuales del Banco Hipotecario. Me refiero a que el Banco Hipotecario desconoce los ingresos de los núcleos familiares de quienes componen su cartera de clientes. El señor Ministro dijo que era prácticamente imposible constatar esa situación. Este es un dato relevante, inclusive para otras políticas públicas. Cuando se hace el subsidio a la cuota, se establece como un nivel de ingresos, por ejemplo, setenta y cinco Unidades Reajustables. Estamos hablando del entorno de $ 51.000. ¿Cuántos deudores del Banco Hipotecario están por debajo de esta cifra en sus ingresos de núcleos familiares? No sabemos. En consecuencia, de acuerdo con esta nueva política que se está instrumentando ahora se puede dar la situación de que algunas personas que debieron ser consideradas para el subsidio de la cuota, hoy por hoy no se las tenga en cuenta a la hora, por ejemplo, del reajuste anual de sus préstamos en base a la Unidad Reajustable. Estos son los razonamientos que queríamos hacer.

Por otra parte, en cuanto al CH 20, consideramos que quedan dudas razonables sobre cuál ha sido la gestión de la ANV en este tema.

Finalizando, queremos decir que somos defensores de nuestra institucionalidad. Nos parece que las instituciones tienen que eliminar cualquier rasgo de falta de transparencia que pueda haber en una decisión. Siempre es conveniente que cuando existen dudas y cuestionamientos se recorra el camino de otras opiniones, porque en lugar de entorpecer, generalmente facilitan. Me parece que ese es el camino que debería recorrer, por iniciativa propia, y no esperando que lo hagan los vecinos, el propio Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Nosotros no vamos a plantear ninguna moción final porque no se trata de considerar satisfactorias o insatisfactorias las opiniones o las distintas informaciones que brindó el señor Ministro. Además, le agradecemos que las haya hecho porque contribuyeron al debate y, en ese sentido, la jornada de hoy ha sido muy positiva. Las distintas visiones no se ponen en un estado de juicio sobre la satisfacción o la insatisfacción; son visiones que son distintas y, como tales, en el marco de un Estado de Derecho, de un Estado democrático, simplemente lo que debe existir es respeto.

Muchas gracias.

SEÑOR PRESIDENTE.- Por su orden, han solicitado una interrupción el señor Legislador Semproni y el señor Legislador Moreira.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- ¿Me permite, previamente, señor Presidente?

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Yo omití la respuesta a la pregunta del señor Legislador Moreira. En realidad, yo no estuve en el momento de la definición del tema.

La Directora Nacional de Vivienda, la asistente social Etcheverry, probablemente esté en condiciones de dar respuesta a la inquietud del señor Legislador acerca de un fideicomiso –creo que el señor Legislador no se encontraba en Sala cuando comenzamos a hablar del tema– que se formó antes de la reformulación del Banco Hipotecario. Ella tiene una idea muy particular con relación a la gran variedad de situaciones de propiedad, régimen de usuarios, régimen de propietarios, propietarios de entrega diferida, pro-

pietarios de entrega inmediata, cooperativas de ayuda mutua y de ahorro previo que se da en este caso, y habrá de explicarlo.

Por tal razón, quisiera que la señora Etcheverry hiciera uso de la palabra para realizar la aclaración correspondiente.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra la señora Etcheverry.

SEÑORA ETCHEVERRY.- Fundamentalmente, me gustaría aclarar que estamos hablando de una parte del fideicomiso I, que fue originado en agosto de 2004, que refiere a la consulta realizada por el señor Senador sobre las cooperativas que habían acordado en este período; en realidad, una parte de este fideicomiso tiene que ver con las cooperativas de ayuda mutua y de usuarios que reúnen esa condición, ya que también abarca a cooperativas de propietarios y de ahorro y préstamo. En este marco, podemos decir que son 91 las cooperativas de usuarios de ayuda mutua, las cuales agrupan a cuatro mil novecientas familias. En esos casos, lo que se consideró –como para todo el resto de la política– fue el saldo de deuda, las cuotas que se habían emitido y no se habían pagado y la tasa de interés que tenían; luego, se dispuso con la Federación y con cada una de las cooperativas las entregas a cuenta que podían comprometerse a realizar.

En realidad, buena parte de esas cooperativas tenían cuentas en otros bancos –fundamentalmente, en el Banco de la República–, en donde estaban generando los depósitos vinculados a la cuota de amortización. Por lo tanto, lo primero a considerar fue el monto de la entrega a cuenta que podían efectuar para poder avanzar en un acuerdo a futuro; esto significaba una cuota cero. Posteriormente, se realizó el análisis del saldo de la deuda, de modo de garantizar que afectara hasta el 25 % de los ingresos, y se concluyó que un conjunto de cooperativas legalmente podían –y así lo establece la normativa– extender el plazo de amortización para afectar ese porcentaje del ingreso y realizar la equiparación de la tasa de interés como buenos pagadores dentro de este régimen, que es diferente al que tenían contractualmente.

Esto permitió que al momento de la implementación de este acuerdo –que es reciente, ya que estamos hablando del segundo semestre del año 2012 y el año 2013–, se pudiera recaudar debido al reintegro de la cuota cero, por la vuelta de las cooperativas al circuito de pago, más de US$ 9:000.000; además, en el año 2013 se recaudaron casi $ 188:000.000 por el pago de amortización de cuotas. Este acuerdo, obviamente, tiene condiciones que son contingentes, ya que en la medida que las cooperativas no puedan hacerse cargo o caigan en morosidad por el no pago de cuatro cuotas, deberán hacerse cargo de la deuda tal cual estaba establecida con anterioridad.

SEÑOR PRESIDENTE.- Puede continuar el señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

SEÑOR MOREIRA.- ¿Me permite una interrupción?

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Sí, señor Legislador.

SEÑOR PRESIDENTE.- Puede interrumpir el señor Legislador.

SEÑOR MOREIRA.- Señor Presidente: obviamente, por la extensión del plazo, lógicamente, los deudores recuperarían la calidad de buenos pagadores y ello les permitiría recibir un tratamiento más benévolo, pero tengo una duda sobre el monto de la deuda. Me gustaría saber a cuánto ascendía y si se ha abatido. En realidad, quisiera saber si hubo un abatimiento de lo adeudado por esas cooperativas.

Asimismo, quisiera saber qué pasó con el resto de las cooperativas y si actualmente están negociando.

SEÑOR PRESIDENTE.- Puede continuar el señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Señor Presidente: solicito que se le otorgue la palabra a la señora Etcheverry para que haga referencia al tema.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra la señora Etcheverry.

SEÑORA ETCHEVERRY.- En realidad, tenemos dos situaciones.

Las 91 cooperativas de usuarios de ayuda mutua que mencioné anteriormente, efectivamente, están abatiendo la deuda, más los intereses. Como recordarán, estamos hablando de esa parte del Fideicomiso que tenía una evaluación contable en el entorno de los US$ 62:000.000 en su vida útil, pero la proyección, a partir de su reintegro al circuito de pago, indica que esa cifra se va a superar ampliamente, por supuesto, en la medida en que se siga cumpliendo con las cuotas mensuales, tal como están acordadas.

Sin duda, es importante destacar lo que mencioné anteriormente en cuanto a que solo por concepto de cuota cero se obtuvo una recaudación de más de

US$ 9:000.000. Creemos que esta cifra se verá ampliamente superada a lo largo del cumplimiento de los plazos de amortización, cuando las cooperativas escrituren.

Por otro lado, las otras cooperativas de otras modalidades y regímenes dominiales, ya sea de propietarios, de entrega inmediata o diferida, o de usuarios de ahorro previo o ahorro y préstamo realizaron acuerdos desde antes del año 2005 –recordemos que este Fideicomiso es del año 2004–, y hasta ahora, sobre todo las cooperativas de ahorro previo, han ido cancelando sus deudas. En realidad, no ha habido dificultades en la amortización de los préstamos, y en el caso de las cooperativas de propietarios, en el año 2008 se firmó un convenio con la Federación que las representa, que viene aplicándose mediante citaciones y una gestión de recupero que tiene los mismos criterios de atención individualizada y de gestión intensiva por parte de la Agencia Nacional de Vivienda. Lo único que no puedo informar es el número exacto de cooperativas –fundamentalmente son de propietarios y estamos hablando de cuentas individuales–, ya que es una cifra que no teníamos preparada, pero la podemos enviar.

SEÑOR PRESIDENTE.- Puede continuar el señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Quisiera hacer dos o tres comentarios, teniendo en cuenta la última intervención del señor Legislador Posada.

En primer lugar, con respecto al complejo CH 20, quiero decir que estamos de acuerdo con que debe haber transparencia y estamos procurándola; el problema se presenta cuando hay actores que siembran dudas, las cuales una vez lanzadas solo podrán ser despejadas por la historia. En definitiva, solo se podrán comprobar con los aportes que realicen las Facultades y con lo que dicte la realidad.

Con relación a los costos de construcción, puedo decir que peleamos para bajarlos, pero eso no depende pura y exclusivamente de nuestra voluntad. Hemos mantenido diversas conversaciones con emprendedores, a quienes les planteamos que si los costos de construcción se incrementaron por determinados factores, no necesariamente debería aplicarse el mismo porcentaje de ganancia de tiempos de crisis, sino que podría disminuirse a fin de abaratarlos, pero es difícil convencer de esto a los empresarios. Invito a todos los señores Legisladores a que nos acompañen en esta campaña; seguramente, tendrán el mismo sentimiento que tienen todos los Directores responsables de Ministerios, Intendencias y Direcciones que, día a día, contratan obras y se enfrentan a esas dificultades.

El otro tema tiene que ver con la variación de los costos de construcción y el manejo en distintas monedas. Cuando una moneda se queda en su valorización permite comparar números muy importantes, por ejemplo desde el punto de vista de los valores medidos en dólares, y esto no necesariamente indica realidades distintas. Los costos de construcción son los que se reflejan en determinado momento, y el Estado es tomador de precios. Sin duda, este es un tema de preocupación y en el que debemos seguir trabajando.

Por último, quiero informar que la señora Subsecretaria debió retirarse y no quiso interrumpir a los señores Legisladores para despedirse.

SEÑOR SEMPRONI.- Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Legislador.

SEÑOR SEMPRONI.- Señor Presidente: tal vez la aclaración que quiero hacer llega un poco tarde, pero hacerla me parece de honestidad intelectual de parte de nuestra Bancada.

Cuando se presentó la moción de esta convocatoria al Ministro, en el pedido original presentado a la Mesa no estaba incluido el tema relativo a la cuenca, pero luego conversamos y acordamos tratarlo también. Tal vez de ahí surge el desfase: al no figurar este tema en el pedido original, no se lo incluye en la convocatoria que la Mesa, correctamente, hace llegar al Ministro.

Digo que llegué tal vez un poco tarde porque éramos conscientes de que esto se había acordado pero, más allá de eso, el Ministro incursionó igualmente en el tema y dio algunas respuestas, tal vez no las suficientes a criterio de lo que podían esperar los que querían discutir el tema, pero en definitiva hubo también una respuesta.

Queríamos dejar constancia de esto.

Muchas gracias, señor Presidente.

SEÑOR PRESIDENTE.- Dese cuenta de una moción de orden presentada por la señora Legisladora Pereyra y los señores Legisladores Baráibar, Semproni, Silva, Yanes y Agazzi.

(Se lee:)

“Montevideo 4 de febrero 2014.- La Comisión Permanente del Poder Legislativo ha recibido en el día de hoy al Ministro de Vivienda, Ordenamiento

Territorial y Medio Ambiente, a fin de informar sobre la gestión de la Agencia Nacional de Vivienda en relación al cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley n.° 18.125, de 27 de abril de 2007, y de los subsidios a la cuota dispuestos por dicho Ministerio de acuerdo con el convenio firmado con el BHU, en el cual se establece un proceso especial para el otorgamiento de créditos hipotecarios para la compra de vivienda en el marco de la Ley n.° 18.795, de 17 de agosto de 2011. Luego de escuchadas las respuestas del señor Ministro, en el marco de las políticas de promoción de vivienda desarrolladas por el Ministerio de Vivienda, la Agencia Nacional de Vivienda y el Banco Hipotecario del Uruguay, las cuales se ajustan al proyectado Plan Quinquenal de Vivienda 2010-2014, la Comisión Permanente resuelve: 1) Destacar la expresa voluntad manifestada por el Sr. Ministro de brindar al Parlamento, y, a través de este, a toda la ciudadanía, información correcta y oficial sobre tan importantes temas. 2) Entender que el Sr. Ministro respondió satisfactoriamente a todas y cada una de las preguntas realizadas por los señores Legisladores. 3) Considerar como sumamente positiva la información complementaria y no comprendida dentro de las preguntas formuladas por el miembro interpelante brindadas por el Sr. Ministro".

–Se va a votar.

(Se vota:)

–6 en 11. **Afirmativa**.

SEÑOR YANES.- Pido la palabra para fundar el voto.

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor Diputado.

SEÑOR YANES.- Señor Presidente: teníamos dudas sobre cómo se desarrollaría el debate y me siento muy satisfecho respecto a cómo se formularon los planteamientos. Además de haber firmado la moción, quiero marcar expresamente el efecto que el compromiso de la respuesta del Ministro y de su equipo generó en la confianza de quienes venimos trabajando.

También quiero felicitar a mi compañero, Víctor Semproni –a quien nombramos coordinador en el día de hoy–, por haber hecho la aclaración sobre el tema relativo a la cuenca del río Santa Lucía, y refrendar que estábamos comprometidos de alguna forma a solicitar una respuesta, sin poner al Ministro en el compromiso de desarrollar en profundidad el tema. Por lo tanto, también a él le agradecemos que haya brindado esa información. Tenemos confianza en las inversiones que se están haciendo en Aguas Corrientes, en las instalaciones de OSE. Por ejemplo, hoy se hizo referencia al tratamiento de barros, que nunca se habían tratado en las usinas de Aguas Corrientes. Asimismo, cuando la gente de OSE concurrió a la Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente de la Cámara de Diputados, nos informó que se están haciendo inversiones que son históricas. Más allá de que sabemos lo complejo que es el tema de la cuenca y de que lo analizaremos en algún momento, quiero agradecer al Ministro que haya respondido, aunque más no fuera en forma genérica, al señor Diputado Casas y al señor Diputado Semproni.

7) LEVANTAMIENTO DE LA SESIÓN

SEÑOR PRESIDENTE.- No habiendo más asuntos a considerar, se levanta la sesión.

(Es la hora 15 y 24).

ERNESTO AGAZZI
Presidente

Hugo Rodríguez Filippini
Secretario

José Pedro Montero
Secretario

Julio Míguez
Director del Cuerpo de Taquígrafos
de la Cámara de Representantes

Corrección y Control
División Diario de Sesiones del Senado

Armado e Impreso
División Imprenta del Senado